Wonen Zuid Mei, 2025
Jaarverslag

Statutaire vestigingsplaats: Roermond
Inschrijvingsnummer Kamer van koophandel: 13011993

JAARVERSLAG WONEN ZUID 2024








WONEN ZUID

Inhoud

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2024

1. BESTUURSVERSLAG 5
1.1 Bestuurlijke inleiding 5
1.2 Bestuurlijke voornemens en begroting 2025-2029 9
1.3 Governance, compliance en extern toezicht 10
1.4 Risicomanagement 13

2. VERSLAG VAN RAAD VAN COMMISSARISSEN 18
2.1 Rol- en taakopvatting 18
2.2 Samenstelling bestuur 20
2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen 20
2.4 Beloning bestuur en Raad van Commissarissen 24
2.5 Governance nader toegelicht 25
2.6 Informatievoorziening 27
2.7 Vergaderingen en besluitvorming 28
2.8 Commissies 29
2.9 Planning en beoordeling bestuur 31
2.10 Evaluatie en ontwikkeling Raad van Commissarissen 32
2.11 Raad van Commissarissen en belanghouders 32
2.12 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2024 33
2.13 Slotwoord 34

THEMA'S ONDERNEMINGSPLAN 36

3. STRATEGISCHE VASTGOEDSTURING 36
3.1 Strategische Vastgoedsturing bij Wonen Zuid 36
3.1.1 Beschikbaarheid 37
3.1.2 Betaalbaarheid 38
3.1.3 Bewust 39
3.1.4 Betrokken 40

4. BESCHIKBAARHEID 42
4.1 Projectrealisatie 2024 42
4.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie 45
4.3 Mutatiegraad en leegstand 45
4.4 Woningtoewijzing 46

5. BETAALBAARHEID 50
5.1 Huurprijsklassen en doelgroepen 50
5.2 Huurbeleid 51
5.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid 51

6. BEWUST **54**
6.1 Energie & Duurzaamheid 54
6.1.1 Uitvoering 6-sporenbeleid+ 54
6.1.2 Energie labels 60
6.1.3 Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten 61
6.2 Wonen en zorg 63
6.2.1 Visie Wonen en Zorg 63
6.2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen 66
6.2.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen 68
6.3 Kwaliteit 68
6.3.1 Planmatig, mutatie en reparatie onderhoud 68
6.3.2 Renovatie 69
6.3.3 Conditie en veiligheid woningbezit 70

7. BETROKKEN **72**
7.1 Leefbaarheid 72
7.1.1 Sociaal Beheer 72
7.1.2 Integrale wijkaanpak 74
7.2 Participatie 78
7.2.1 Prestatieafspraken 79
7.2.2 Huurdersparticipatie 80
7.2.3 Sociaal plan 82
7.2.4 Klachten- en huurcommissie 82
7.3 Dienstverlening 84
7.3.1 Kwaliteit van dienstverlening 84
7.3.2 Selfservice 84

8. BETROUWBAARHEID **87**
8.1 Professionalisering van de organisatie 87
8.2 Informatievoorziening en Automatisering 92
8.3 Verbetering datakwaliteit 93
8.4 Ondernemingsraad 93
8.5 Verbindingen 96
8.5.1 Toezicht 97
8.5.2 Huidige verbindingenstructuur 97

9. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN **101**
9.1 Financiën 101
9.2 Marktwaarde en beleidswaarde 107
9.3 Vennootschapsbelasting 112
9.4 Resultaten 2024 113
9.5 Financiële continuïteit 116
9.6 Overige zaken 117
9.7 Treasury 118

10. JAARREKENING **121**

1. BESTUURSVERSLAG

1.1 BESTUURLIJKE INLEIDING

Voor u ligt ons jaarverslag over het jaar 2024. Wij verantwoorden ons graag over onze inzet voor onze huurders, buurten en wijken en hoe we hiervoor in 2024 onze middelen hebben ingezet. De situatie in de wereld is er in 2024 weer niet op vooruit gegaan. De oorlog in Oekraïne woedt nog steeds voort, ook al werd de media-aandacht hiervoor in 2024 wat naar de achtergrond gedrongen door het conflict en de enorme aantallen slachtoffers en verwoestingen in de Gazastrook en Libanon. Ook in Afrika worden diverse landen geteisterd door mensonterende conflicten en oorlogen die veel meer impact hebben dan de aandacht die ze krijgen in de media. De uitslag van de verkiezingen in de Verenigde Staten lijkt de stabiliteit in de wereld verder onder druk te gaan zetten.

De inflatie in Nederland is hoger gebleven dan onze omringende landen en na een oorspronkelijke daling van de energiekosten lijken deze richting 2025 weer te stijgen. In de tussentijd lijkt de in 2024 aangetreden regering van PVV, VVD, BBB en NSC meer energie kwijt te zijn aan interne conflicten dan aan oplossingen voor de woningnood en andere zelf uitgeroepen crisissen in Nederland.

We blijven bij Wonen Zuid alert op de gevolgen van dit alles voor onze huurders en voor de woningzoekenden, die op een betaalbare woning zijn aangewezen. Binnen Wonen Zuid hebben we in 2024 onverminderd hard gewerkt aan betaalbare huren, leefbare wijken en buurten en aan het verbeteren, transformeren en uitbreiden van ons woningaanbod. Op de gemaakte keuzes en de behaalde resultaten van onze inspanningen gaan we in dit jaarverslag dieper in.

Organisatie

In het voorjaar van 2024 hebben we een kleine maar weloverwogen organisatiewijziging doorgevoerd. Door het directieteam te versterken met een directeur Strategie, Organisatie en Communicatie hebben we de balans tussen onze maatschappelijke en vastgoed technische ambities en de organisatorische randvoorwaarden om deze waar te kunnen maken meer met elkaar verbonden. De resultaten hiervan zijn in de loop van 2024 steeds meer zichtbaar geworden.

Ondersteuning werkprocessen

Daarnaast hebben we in 2024 grote stappen gezet om onze werkmethodes te optimaliseren en te delen met nieuwe medewerkers, via het programma 'Zo werken wij'. Met de overstap naar een nieuwe infra leverancier hebben we verder grote stappen gezet in het data gestuurd werken. We weten hierdoor nog beter waar we onze inspanningen op moeten richten. Hierin lopen we binnen onze sector voorop. Met behulp van het VES-traject (Vastgoed Expert Systeem) werken we aan de inrichting van 3 nieuwe softwarepakketten. Hiermee kunnen we vanaf begin 2025 onze vastgoedsturing verbeteren en de informatie over onze woningen makkelijker bijhouden en raadplegen. Dit helpt ons om vragen van onze huurders sneller te kunnen beantwoorden en onderhoud en reparaties sneller en efficiënter uit te kunnen voeren. Tot slot hebben we in 2024 een aanvang gemaakt met de uitrol van een huurdersapp voor smartphones waarmee we sneller en makkelijker met de meeste huurders kunnen communiceren en meer tijd over houden voor persoonlijk contact waar dat nodig is.

Investeringen en herijking portefeuillebeleid

In 2024 waren er twee aanleidingen voor de herijking van ons portefeuillebeleid. Ten eerste de spanning tussen onze ambities en voorgeschreven investeringen aan woningen met energielabel E, F en G enerzijds en een uitvoerbaar investeringstempo en bijbehorende werkdruk anderzijds. Ten tweede het nieuwe rekenmodel vanuit de rijksoverheid onder de titel Beleidswaarde 2.0, waarmee we onze investeringsruimte voor de komende jaren kunnen berekenen. Om te voorkomen dat we met onze ambities over onze eigen voeten zouden struikelen, heeft er in 2024 een herijking van ons investeringsbeleid plaatsgevonden op basis van een bestuurlijke kaderbrief.

Investeringen waarvan de voorbereidingen zich in een vergevorderd stadium bevonden (de zogenaamde A-projecten) zijn onverminderd voortgezet. Daarbij stond betrouwbaarheid naar onze ketenpartners en stakeholders voorop. Het verbeteren en op peil houden van de kwaliteit van ons bestaand bezit kreeg daarna prioriteit (B-projecten). Daarbij is de verplichting leidend om voor eind 2028 alle E, F en G-labels weg te werken middels renovatie of binnen afzienbare termijn na 2028 te slopen met vervangende nieuwbouw (uiterlijk voor 2033). Dit heeft tot het temporiseren van enkele renovatieprojecten, die niet EFG gerelateerd waren geleid.

De resterende financiële ruimte en uitvoeringskracht zijn bedoeld voor investeringen in nieuwe woningen op nieuwe bouwlocaties (C-projecten). Ook hier hebben we een deel van onze ambities moeten parkeren tot nieuwe investeringsruimte kan worden aangeboord. Dat kan zijn doordat we meer ruimte vinden binnen de landelijke parameters waarmee we de investeringsruimte berekenen, door bouwsubsidies te verwerven of door

stichtingskosten terug te dringen. Dat laatste kan bijvoorbeeld door slimmer te bouwen (zoals met behulp van de Bouwstroom Limburg) of door het plan van eisen van woningen kritisch onder de loep te houden. Geïnspireerd door andere corporaties (die dit al hebben laten zien) verwachten we hier medio 2025 de vruchten van te gaan plukken.

De herijking van ons investeringsbeleid heeft zowel intern als bij onze externe partners om de nodige uitleg gevraagd. Uiteindelijk denken we hiermee een beter en vooral betrouwbaarder resultaat te kunnen bieden voor de volkshuisvesting in ons verzorgingsgebied. En kunnen huurders, woningzoekenden en partners met meer zekerheid op ons bouwen.

Betaalbaarheid van het wonen

In 2024 hebben we als een van de weinige woningcorporaties de energiekosten voor huurders met een E, F of G-label opnieuw gecompenseerd door de huren voor deze woningen wederom niet te verhogen. Berekeningen van Nibud in opdracht van Aedes en de Woonbond hebben aangetoond dat Wonen Zuid daarmee het verschil in stookkosten afdoende heeft gecompenseerd. Dit betekent dat de huur van deze woningen vanaf 2025 weer kan meebewegen met de algemene huurontwikkeling.

Duurzaamheid

Het volledige programma dat nodig is om woningen met slechte energielabels (E, F, G) op tijd te verbeteren is geborgd met middelen en bindende afspraken met uitvoerende partijen. Mede hierdoor gaat de komende 10 jaar 82% van onze investeringen naar bestaand bezit. Door de zorgvuldige voorbereidingen en afspraken met uitvoerende partijen zijn we in 2024 goed op stoom geraakt. Halverwege 2024 hebben we met een gemiddeld energielabel B van onze woningen een belangrijke mijlpaal behaald en liggen we voor op het schema om alle benodigde renovaties in 2028 af te ronden.

Tot slot

Gelukkig wordt onze inzet gezien en gewaardeerd. Onze huurders hebben onze inzet namelijk opnieuw hoog gewaardeerd met een 8,0 als gemiddeld rapportcijfer (bron: het Aedes Benchmark Huurdersoordeel). Onze bedrijfslasten zijn minder gestegen dan bij andere woningcorporaties, waardoor we hiervoor, voor het eerst een A predicaat mochten ontvangen. Graag wil ik iedereen bedanken die in 2024 een bijdrage heeft geleverd aan het realiseren van de doelen van Wonen Zuid. Onze huurders, hun vertegenwoordigers van huurdersvereniging HWZ, de gemeenten waarin wij actief zijn, onze bouwpartners, zorgpartners en vooral onze collega's. Ik hoop dat Wonen Zuid ook in 2025 weer op jullie inzet en steun mag

rekenen om de volkshuisvesting in ons verzorgingsgebied verder te verbeteren.

Ramon Testroote
bestuurder Wonen Zuid



1.2 BESTUURLIJKE VOORNEMENS EN BEGROTING 2025-2029

In ons ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' hebben we onze beelden uiteengezet waarop we onze inspanningen in de komende jaren willen richten. Het verder richten is ook vormgegeven door de waardegedreven thema's betaalbaar, beschikbaar, bewust, betrouwbaar en betrokken.

We blijven in de komende jaren op een hoger niveau dan gebruikelijk investeren in ons woningaanbod. Daarmee zoeken we versneld de grenzen van ons investeringsvermogen op. Dat vraagt om het maken van scherpere keuzes. Onder het motto "Op elkaar kunnen bouwen", gaan we met behulp van onze nieuwe kernwaarden **benaderbaar**, **betrouwbaar** en **besluitvaardig** onze ambities voor de toekomst via realistische doelen vertalen naar concrete resultaten. Om een betrouwbare sociale verhuurder te zijn, blijven we onze organisatie ontwikkelen en zorgen we voor gezonde werkomstandigheden. Door niet meer hooi op onze vork te nemen, dan we binnen de afgesproken termijnen kunnen waarmaken. Om een betrouwbare sociale verhuurder te blijven, zorgen we ervoor dat we ook in de toekomst financieel in staat blijven om de kwaliteit en omvang van ons woningaanbod op peil te houden en onze huren betaalbaar te houden. In 2025 zullen we de ambities en de (financiële) robuustheid blijven toetsen op basis van onder andere een herijkt financieel beleid, waarmee we onze opdracht als sociaal huisvester op zowel kortere als ook langere termijn goed kunnen (blijven) vervullen.

Wat betreft onze investeringsopgave hebben we heldere prioriteiten gesteld: we stellen ons bestaand woningbezit voorop, samen met de vergevorderde nieuwbouwprojecten waarover reeds (prestatie)afspraken zijn gemaakt met bewoners en stakeholders. Binnen ons bestaand bezit, krijgen de (wettelijk) noodzakelijke investeringen voorrang. Zoals het uiterlijk in 2028 verduurzamen van de woningen, die nu nog E, F en G-labels hebben, waardoor we de energielasten voor onze huurders terugbrengen. Pas nadat we die verantwoordelijkheden financieel en organisatorisch gewaarborgd hebben, benutten we onze resterende en nog nieuw aan te boren investeringsruimte o.a. om ons woningaanbod nog verder uit te breiden.

We werken steeds meer datagestuurd. Hiermee kunnen we de maatschappelijke en financiële aspecten van onze vastgoedinvesteringen beter analyseren. Zo kijken we scherper en verder vooruit naar de houdbaarheid van ons woningbezit.

De investeringen die we willen uitvoeren, vragen om een gezonde exploitatie. Daarom zijn we de komende jaren kritisch op de ontwikkeling van onze exploitatiekosten, waaronder de bedrijfs- en personeelskosten. De kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders blijven we daarbij op een hoog niveau aanbieden. Met een zeer terughoudend huurbeleid hebben we de afgelopen jaren onder andere de hogere energiekosten voor huurders met een

slecht energielabel ruimschoots gecompenseerd. De komende jaren moeten we in ons huurbeleid scherpere keuzes maken, met oog voor kwetsbare huurders. Dit uiteraard in goed overleg met onze huurdersvertegenwoordiging en andere stakeholders.

Een korte doorkijk naar de belangrijkste activiteiten in 2025 laat het volgende beeld zien:

We verwachten in 2025 voor een bedrag van € 53,4 miljoen aan investeringen te doen in nieuwe woningen (nieuwbouw en aankoop) en voor € 52,4 miljoen aan renovatie- en tussentijdse investeringen. Hierin is opgenomen een bedrag van € 15,6 miljoen aan investeringen in duurzaamheid. Daarnaast geven we voor € 32,1 miljoen uit aan onderhoudswerkzaamheden. Al deze investeringen dragen bij aan een verhoging van het woongenot, de kwaliteit van onze woningen en invulling van de duurzaamheidsopgave.

1.3 GOVERNANCE, COMPLIANCE EN EXTERN TOEZICHT

Wonen Zuid is een maatschappelijke ondernemer die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. We staan midden in de samenleving en zijn open en transparant. In dat kader zien wij good governance als een absolute voorwaarde voor verantwoord ondernemerschap en het kunnen realiseren van onze doelstellingen. Openheid, transparantie en vertrouwen zijn voor ons de basis om succesvol samen te kunnen werken met onze stakeholders. Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader, die in de Woningwet is vastgelegd en waaraan corporaties moeten voldoen.

Governancecode

De Raad van Commissarissen en het bestuur van Wonen Zuid hebben het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge eisen moeten voldoen. Aanvullend op de formele wetgeving (o.a. de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) geeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over de resultaten. In hoofdstuk 2 (Verslag van de Raad van Commissarissen) is te lezen hoe Wonen Zuid hieraan invulling geeft.

Vanaf 1 januari 2025 geldt er een nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2025, vanzelfsprekend zal Wonen Zuid deze code bestuderen en volgen.

Bestuursmodel en governance-arrangement

Wonen Zuid kent een tweelagen bestuursmodel met een Raad van Commissarissen en een bestuur. Centraal daarin staat de opvatting dat alle handelingen en besluiten van het bestuur en commissarissen zich afspelen in de openbaarheid van de publieke dienstverlening. Naast de formele wetgeving en Governancecode hebben we ook ons eigen Governance-arrangement, deze is weergegeven in onderstaand overzicht:

Sturingslijn	Governance-arrangement Wonen Zuid (per 31-12-2024)					
		Vaststellen	Goedkeuren	Informeren	Periodiciteit *	Versie
Statuten en Reglementen	Statuten Stichting Wonen Zuid	Bestuur	RvC + Aw		3 jaar	2023
	Reglementen RvC en RvC commissies	RvC			3 jaar	2023
	Reglement Bestuur	Bestuur	RvC		3 jaar	2023
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Reglement Financieel Beleid en Beheer	Bestuur	RvC (+ Aw)		3 jaar	2024
	Treasurystatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2021
	Treasury beleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2022
	Investeringsstatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2024
	Investeringsbeleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2024
	Verbindingenstatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2024
	Verbindingenbeleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2024
	Fiscaal statuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2024
	Fiscaal beleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2024
	Financieel beleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2021
Overige Governance	Visie op bestuur en toezicht	Bestuur + RvC	RvC		3 jaar	2022
	Risicomanagementstatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2021
	Risicomanagementbeleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2021
	Portefeuillebeleid	Bestuur		RvC	4 jaar	2022

* Te allen tijde geldt dat wanneer er reden is om te herzien, bijvoorbeeld vanwege veranderende wet- en regelgeving, dit z.s.m. zal gebeuren.
** De documenten uit 2021 zullen in 2025 worden herzien.

Het toepassen en naleven van de bepalingen uit de verschillende elementen uit ons governance-arrangement is nadrukkelijk geen vrijblijvendheid en hebben voor eenieder zelfs een verplicht karakter. De Raad van Commissarissen, bestuur, directie en medewerkers dienen te handelen overeenkomstig de bepalingen uit onze statuten, reglementen, codes, beleid en kaders.

Control functie

Binnen Wonen Zuid functioneert de afdeling Control onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. De control functie is in een afzonderlijke organisatie-eenheid opgenomen en bestaat uit concern control en business control. De concerncontroller legt direct verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen en oefent de rol onafhankelijk uit zoals bedoeld in artikel 105 lid e Btiv. In opdracht van het bestuur en de Raad van Commissarissen bewaakt de afdeling Control het risicomanagementsysteem en de werking daarvan. Verder behoren ook onderwerpen als compliance, governance en procesmanagement tot de aandachtsgebieden.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de externe accountant. Dit gebeurt op voorstel van de Auditcommissie en na overleg met het bestuur. In 2024 was de externe accountant aanwezig bij de vergadering van de Raad van Commissarissen en Auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag en de controleverklaring bij de jaarrekening rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, Auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de onafhankelijke accountant.

Wet- en regelgeving en extern toezicht door WSW en Aw

Wonen Zuid is werkzaam in een omgeving die in behoorlijke mate onderhevig is aan nieuwe dan wel wijzigingen in bestaande wet- en regelgeving. Wij zijn ons hiervan bewust en scannen deze omgeving actief. Daar waar veranderingen in wet- en regelgeving Wonen Zuid raken, bepalen wij hiervan de impact en nemen wij dit mee in onze organisatie. Dat kan gaan om bijvoorbeeld wet- en regelgeving die onze governance betreft, die onze processen of procedures raken of vanuit een ander perspectief vragen om actieve vertaling naar de activiteiten die wij uitvoeren.

Wonen Zuid opereert binnen de gestelde wettelijke kaders van de Woningwet. Daarnaast houden namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de twee sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toezicht op woningcorporaties. Vanuit dit perspectief wordt ieder jaar een aantal - deels periodieke - overleggen gevoerd.

1.4 RISICOMANAGEMENT

Wonen Zuid staat als maatschappelijk ondernemer midden in de samenleving. We werken aan een ambitieus programma en zijn ons bewust dat we in ons werk te maken hebben met risico's. We identificeren risico's vooraf zo goed als mogelijk en schatten de reikwijdte ervan in. Dit vormt een vast onderdeel bij onze besluitvormingstrajecten en waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken.

Het proces van integraal risicomanagement is cyclisch en we richten ons naast de beheersing van de financiële risico's steeds meer op andere typen risico's op diverse niveaus. Denk daarbij aan de beheersing van juridische risico's, imago- en frauderisico's. Hierbij kijken wij niet alleen naar onze eigen organisatie, maar ook naar de externe omgeving. Risicomanagement is geborgd in het risicomanagementstatuut en beleid.

Wonen Zuid heeft het Three Lines Model (3LM) als leidraad voor haar risico- en procesmanagement. In 2024 is gestart met een project, genaamd Samenspel in Beheersing. Met dit project willen we de inrichting van de drie lijnen explicieter verankeren in de organisatie met als vertrekpunt procesmanagement. Door het gesprek te voeren, processen en proceseigenaren te benoemen en vast te leggen zijn de eerste stappen gezet. In 2025 gaan we hier mee verder en zal vanuit procesmanagement nadrukkelijk de koppeling met risicomanagement gelegd worden. Zo worden de eerder gedefinieerde operationele risico's in de (primaire) bedrijfsprocessen geëvalueerd.

Hieronder beschrijven we de voornaamste risico's voor Wonen Zuid.

(Het niet hebben van een) duurzaam bedrijfsmodel
Het ontbreken van een duurzaam verdienmodel vormt een wezenlijk strategisch risico. Zonder een stabiele en toekomstbestendige financiële basis kunnen noodzakelijke investeringen in verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud onder druk komen te staan. Dit kan leiden tot oplopende exploitatiekosten, het uitstellen van renovaties en een afnemende kwaliteit van de woningvoorraad. Een gebrekkig verdienmodel ondermijnt niet alleen de continuïteit van de organisatie, maar ook haar maatschappelijke opgave: het bieden van betaalbare, kwalitatieve en toekomstbestendige huisvesting. Door actief te monitoren, lange termijn doorrekeningen te maken en bijsturing waar nodig beheerst Wonen Zuid dit risico.

Klimaatrisico's
Klimaatrisico's vormen een groeiende uitdaging voor onze vastgoedportefeuille. We monitoren actief de impact van extreme weersomstandigheden, zoals hitte, wateroverlast en droogte, en nemen preventieve maatregelen om schade te beperken en het wooncomfort te waarborgen. Door duurzaamheidsmaatregelen en klimaatadaptatie te integreren in ons onderhouds- en investeringsbeleid, versterken we de toekomstbestendigheid van onze woningen en wijken.

Ook betrekken we onze huurders actief bij dit proces door bewustwordingscampagnes en initiatieven die hen stimuleren om bij te dragen aan een klimaatbestendige leefomgeving. Door deze gezamenlijke inspanningen zorgen we niet alleen voor een duurzamer woningbestand, maar ook voor een veerkrachtige gemeenschap die voorbereid is op de gevolgen van klimaatverandering.

Frauderisico's
Wonen Zuid is zich bewust van het gevaar van fraude en de verantwoordelijkheden van het bestuur hierin. Deze verantwoordelijkheden bestaan uit:

- Het identificeren van de vigerende wet- en regelgeving, die van toepassing is op Wonen Zuid en het waarborgen van de compliance;
- Het uitvoeren van een risicobeoordeling, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan frauderisico's o.a. door middel van het bespreekbaar maken van prikkels, druk, gelegenheid, motivatie en rationalisatie;
- Het ontwerpen en implementeren van programma's en beheersmaatregelen ter preventie en ontmoediging van fraude (fraudebestrijdingsprogramma's) en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het waarborgen dat de cultuur en de omgeving van de Wonen Zuid integer is en ethisch gedrag bevorderen;
- Het onderzoeken van iedere vermeende of vermoede misstand die onder de aandacht van het management zijn gebracht.

Daar waar nodig worden beheersmaatregelen genomen, die variëren van harde maatregelen zoals functiescheidingen tot softcontrols zoals bewust voorbeeldgedrag en transparantie (tone at the top).

In september 2024 heeft de Aw een 'Handreiking integriteit en fraude' gepubliceerd. Wonen Zuid heeft kennisgenomen van deze handreiking en deze in verschillende lagen van de organisatie besproken. Geconcludeerd kan worden dat Wonen Zuid vele integriteit en frauderisico's in beeld heeft en passende beheersmaatregelen heeft genomen. Het rijkt te ver om alle beheersmaatregelen hier te benoemen maar te denken valt aan het werken met vaste en langdurige partners, een prijzenboek voor onderhoudsactiviteiten, het 4-ogen principe op facturen en steekproeven op de automatisch geboekte facturen.

Er zijn door het bestuur geen aanwijzingen van fraude geconstateerd. De externe accountant heeft de frauderisico's meegenomen in haar controlewerkzaamheden. Ook uit deze controlewerkzaamheden zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op mogelijke fraude.

Cybersecurity, dataveiligheid en AI
In 2024 is het belang van goede informatiebeveiliging onverminderd hoog gebleven. Er komen regelmatig voorbeelden voorbij van binnen en buiten de sector die de noodzaak voor de juiste focus onderstrepen. Wonen Zuid blijft continue op haar hoede en neemt beheersmaatregelen om de risico's zover als

mogelijk te reduceren. Wonen Zuid erkent dat cyberrisico's niet te reduceren zijn tot nul en denkt dus ook actief na over worst-case scenario's en hoe hier op te reageren.

In 2024 heeft Wonen Zuid de keuze gemaakt voor een nieuwe infra-leverancier. Mede door de inzet van deze nieuwe infra-leverancier is de weerbaarheid vanuit het technisch perspectief toegenomen. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 8.2. De ontwikkelingen rondom kunstmatige intelligentie (AI) volgen elkaar in rap tempo op, we monitoren deze ontwikkelingen en kijken naar de kansen die dit te bieden heeft. Naast kansen zijn er ook risico's, we onderkennen dat het gebruik van AI gepaard gaat met uitdagingen op het gebied van datakwaliteit, privacy, ethische afwegingen en afhankelijkheid van technologie. Het is van belang om deze risico's te beheersen door middel van een transparant en richtinggevend (normen)kader dat de organisatie helpt bij het inzetten van AI.

Tactische en operationele risico's
Procesbeschrijvingen van de belangrijkste bedrijfsprocessen zijn of worden vastgelegd in het Governance Risk en Compliance (GRC)-pakket. Daarnaast zijn de risico's geïnventariseerd, gewaardeerd en zijn passende beheersmaatregelen bepaald en geïmplementeerd. Dit alles is vastgelegd en wordt periodiek gemonitord waardoor Control naast de integraliteit ook de verdere voortgang van de implementatie kan volgen.

Risico's over de financiële positie en financiële verslaglegging
Wonen Zuid kiest ervoor om actief te acteren en investeren in haar werkgebied. De financiële positie van Wonen Zuid maakt dit mogelijk. We hanteren in de uitvoering een stevige ambitie. Dit uiteraard onder de voorwaarde dat de financiële continuïteit op termijn niet in gevaar komt. Belangrijk anker hierin is de begroting van Wonen Zuid met de daarin opgenomen activiteiten. Monitoring van zowel de jaardoelen als de financiële positie op (middel) lange termijn vond in 2024 periodiek plaats via onder andere kwartaal- en halfjaarrapportages en bij het opstellen van de financiële meerjarenbegroting en de jaarrekening.

Begroting en financiële onzekerheid
We proberen risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij onder andere het opstellen van een begroting en de periodieke monitoring van de ontwikkelingen gedurende het jaar. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Tegen deze achtergrond wordt ook het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als leidraad gehanteerd bij het bespreken en beheersen van risico's.

Kabinetsvoornemen huurbevriezing in 2025 en 2026
Tijdens de voorjaarsonderhandelingen in april 2025 heeft het kabinet besloten om de huurverhoging 2025 en 2026 te bevriezen. Hiermee komen de ingerekende huurverhogingen in de begrotingsjaren 2025 en 2026 te vervallen. Deze daling van de huurinkomsten leidt tot een daling van

de toekomstige verdiencapaciteit. Doorrekeningen laten zien dat de huurbevriezing voor Wonen Zuid betekent dat de beleidswaarde ultimo 2024 met 5,0% zal afnemen en dit een verlaging van de investeringscapaciteit inhoudt van ongeveer € 150 miljoen over de periode 2025-2034.

Ook op de hoogte en ontwikkeling van de financiële ratio's ICR en LTV heeft het huidige kabinetsbesluit een stevige impact. Op basis van de plannen en het investeringsvolume zoals opgenomen in onze meerjarenbegroting 2025-2034 zien we in de 10-jaarsperiode een daling van de ICR richting 1,4 en een LTV die in de tweede vijfjaars-periode de 70% nadert.

De continuïteit van Wonen Zuid komt hiermee niet in het geding, maar we verwachten wel dat we nu scherpere keuzes moeten maken dan voorheen. Door de lagere inkomsten verslechtert onze exploitatie met gemiddeld € 7 miljoen per jaar en zullen we om dezelfde activiteiten te kunnen uitvoeren meer extern moeten financieren. En daarbij lopen we tegen onze financiële grenzen aan.

We zullen dus bestaande ambities (ook uit de NPA) moeten schrappen en onze investeringsportefeuille moeten herprioriteren om de benodigde renovatie-investeringen vanaf 2030 binnen het investeringsraamwerk te kunnen brengen. Deze keuzes zullen in de loop van 2025 worden gemaakt en hun beslag vinden in de nieuwe begroting 2026-2035.

Financiële Instrumenten
Een belangrijk gedeelte van de operationele kasstroom bestaat uit rente-uitgaven. Wonen Zuid maakt gebruik van rente-instrumenten om deze rente-uitgaven te beheersen. Het gebruik van rente-instrumenten (derivaten) is onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's en looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte. De kaders en randvoorwaarden voor het gebruik van financiële instrumenten zijn beschreven in het Treasury Statuut Wonen Zuid, dat is terug te vinden op onze site: wonen-zuid.nl. Zie hoofdstuk 9.7 voor meer informatie omtrent financiële instrumenten.



2. VERSLAG VAN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid vervult een actieve rol in het toezicht op Wonen Zuid. Vanuit de belangrijke positie die Wonen Zuid in de samenleving heeft, hecht de Raad veel belang aan het actief afleggen van maatschappelijke verantwoording. In dit hoofdstuk geeft de Raad inzicht in de wijze waarop hij zijn rol als interne toezichthouder bij Wonen Zuid invult.

2.1 ROL- EN TAAKOPVATTING

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid bekleedt verschillende formele functies en verantwoordelijkheden.

1. Toezicht op bestuur en prestaties

Primair belast met het uitoefenen van toezicht, richt de Raad zich op het bestuur en de prestaties van Wonen Zuid. Dit houdt in dat de Raad belangrijke (voorgenomen) bestuursbesluiten kritisch beoordeelt en goedkeurt. Daarnaast volgt hij het operationeel handelen van het bestuur en de maatschappelijke prestaties van de organisatie nauwlettend. Waar nodig treedt de Raad proactief op en bewaakt hij tevens de risico's die de verwezenlijking van organisatiedoelen kunnen verstoren. Deze taken worden uitgevoerd met een scherp bewustzijn van de steeds veranderende maatschappelijke context, waarbij de maatschappelijke doelstelling van Wonen Zuid als uitgangspunt geldt.

2. Klankbord voor bestuur

Een tweede kerntaak van de Raad van Commissarissen is het fungeren als klankbord voor het bestuur. Hierbij wordt actief gereflecteerd op en geadviseerd over strategische beslissingen, met name over substantiële investeringen. De Raad waardeert de meerwaarde van vroegtijdige betrokkenheid bij ontwikkelingen en heeft de mogelijkheid om zelf proactief maatschappelijk relevante kwesties te agenderen. Deze zaken worden indien mogelijk besproken tijdens expertmeetings, wat ruimte biedt voor een diepgaande benadering van specifieke onderwerpen.

3. Werkgever bestuur

In zijn derde functie oefent de Raad van Commissarissen werkgeverstaken uit ten opzichte van het bestuur. Dit omvat de benoeming en beëindiging van het bestuur, vaststelling van arbeidsvoorwaarden, het jaarlijks voeren van evaluatiegesprekken en het stimuleren van de ontwikkeling van het bestuur. Dit alles met als doel een bestuur te hebben, dat niet alleen adequaat inspeelt op de huidige uitdagingen, maar ook voorbereid is op de vraagstukken van de toekomst.

4. Netwerker

De vierde verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen betreft zijn rol als netwerker van de corporatie, als verbindende schakel tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. Dit houdt in dat de Raad tijdig ontwikkelingen signaleert in de lokale of regionale omgeving, de volkshuisvestingssector, politieke arena, enzovoort. Hierbij neemt de Raad een open en actieve houding aan, waarbij hij bekend is met de belangrijkste stakeholders. Bovendien is de Raad (maatschappelijk) aanspreekbaar op de resultaten van Wonen Zuid, waarbij strikte naleving van de Governancecode en Gedragscode Integriteit wordt gehandhaafd. De rol- en taakopvatting van de Raad van Commissarissen is gedetailleerd vastgelegd in de ‘Visie op bestuur en toezicht’.

In de uitvoering van zijn toezichthoudende taak wordt de Raad van Commissarissen inhoudelijk en procesmatig ondersteund door de bestuurssecretaris, de heer drs. M.P.H. (Marcel) Claessen MPM. Met ingang van 1 januari 2025 wordt deze rol ingevuld door mevrouw mr. L.L.W. (Lonneke) Bruggink-Peeters.

2.2 SAMENSTELLING BESTUUR

Met ingang van 1 januari 2023 heeft de Raad van Commissarissen de heer R.L.J. Testroote benoemd als de bestuurder voor een termijn van maximaal vier jaar.

Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders. De bestuurder gaat in 2025 de resterende punten behalen.

Het 'paspoort' van het bestuur van Wonen Zuid ziet er eind 2024 als volgt uit:

De heer ing. R.L.J. (Ramon) Testroote	
Geboren	6 januari 1972
Functie	Bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 januari 2023
Bestuurder	1 januari 2023
PE-punten	2023: 38 PE-punten 2024: 27 PE-punten
Nevenfunctie(s)	Bestuurslid Rookvrije Generatie Limburg Noord Voorzitter CorpoConnect Limburg (ambtshalve) Voorzitter Thuis in Limburg (ambtshalve) Bestuurslid Bouwstromen Limburg (ambtshalve)

2.3 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, waarbij twee leden op voordracht van de Huurdersorganisatie Wonen Zuid zijn benoemd en één lid op voordracht van de Ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht aangesteld. De Raad van Commissarissen hanteert een algemeen kwaliteitsprofiel dat van toepassing is op alle leden. Daarnaast zijn enkele specifieke kwaliteitsprofielen benoemd, die in 2023 zijn herzien om een evenwichtige invulling van diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen te waarborgen.

De tweede termijn van mevrouw Cuijpers en de heer Munten verliepen in 2024. Deze lidmaatschappen zijn respectievelijk per 1 juli 2024 en 16 september 2024 geëindigd. In het kader hiervan is, onder begeleiding van een werving- en selectiebureau, begin 2024 gestart met de zoektocht naar twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen.

Deze zoektocht heeft medio 2024 geleid tot de voorgenomen benoeming van mevrouw Haanen en de heer Dreuning. De definitieve benoeming heeft op 1 juli 2024 plaatsgevonden, nadat voor beiden een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en een positief advies van de Ondernemingsraad waren verkregen. Nadat de raad is samengesteld, is uit zijn midden een nieuwe voorzitter gekozen, te weten mevrouw Haanen.

Een lid van de Raad van Commissarissen moet over een periode van een jaar minimaal 5 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van toezichthouders. Als een lid in een kalenderjaar meer PE-punten behaalt dan de geldende PE-norm, kan men de overige punten - tot een maximum van 5 - meenemen naar het volgend jaar.

Een aantal leden heeft de norm van 5 PE punten in 2024 niet gehaald. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat zij nog geen volledig kalenderjaar zitting hebben genomen in de Raad van Commissarissen of dat zij gebruik maken van het meenemen van PE punten uit het voorafgaande jaar.

De ‘paspoorten’ van de Raad van Commissarissen zien er als volgt uit:

Mevrouw drs. G.G.H.M. (Gabrielle) Haanen MBA	
Geboren	28 december 1956
Functie	Voorzitter
Sinds	1 juli 2024
Aftredend	1 juli 2028 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Voorzitter, HRM & Organisatie en Juridisch, Governance & Compliance, benoemd op voordracht van de ondernemingsraad
Commissie	Voorzitter RvC Lid Commissie Wonen & Maatschappij Lid Remuneratiecommissie
PE-punten	2024: 2 PE-punten
Beroep	Zelfstandig adviseur
Nevenfunctie(s)	Lid RvT Cultura Nova Heerlen Lid bestuur Amici Cantus Gregoriani Utrecht

De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	
Geboren	8 september 1955
Functie	Vicevoorzitter Voorzitter Werving & Selectiecommissie
Sinds	15 oktober 2021
Aftredend	15 oktober 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Volkshuisvesting & Vastgoed, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	Lid Commissie Wonen & Maatschappij Voorzitter Remuneratiecommissie
PE-punten	2021: 7 PE-punten 2022: 10 PE-punten 2023: 9 PE-punten 2024: 0 PE-punten
Beroep	Directeur/adviseur Nouwen Advies
Nevenfunctie(s)	Voorzitter van Woningstichting Vierlingsbeek (tot 15 oktober 2024)

De heer E.R. (Erwin) Dreuning MBA	
Geboren	16 september 1967
Functie	Lid
Sinds	1 juli 2024
Aftredend	1 juli 2028 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	Lid Auditcommissie
PE-punten	2024: 8 PE-punten
Beroep	CEO Stater NV

Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA	
Geboren	3 januari 1971
Functie	Lid
Sinds	27 januari 2021
Aftredend	27 januari 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Wonen & Maatschappij, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	Voorzitter commissie Wonen & Maatschappij
PE-punten	2021: 5 PE-punten 2022: 20 PE-punten 2023: 1 PE-punten 2024: 4 PE-punten
Beroep	Directeur bedrijfsvoering Nobama Care

De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC	
Geboren	22 augustus 1963
Functie	Lid
Sinds	15 maart 2023
Aftredend	15 maart 2027 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	Lid Auditcommissie
PE-punten	2023: 6 PE-punten 2024: 8 PE-punten
Beroep	Directeur/eigenaar RoTo Management en Publicaties
Nevenfunctie(s)	Lid Audit Advies Commissie CIZ Lid Raad van Toezicht Qredits Microfinanciering Nederland (tot 1 oktober 2024) Voorzitter Raad van Toezicht Qredits Microfinanciering Nederland (vanaf 1 oktober 2024) Lid Curatorium Postdoctorale Controllersopleiding Maastricht University

De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc	
Geboren	15 maart 1977
Functie	Lid
Sinds	16 september 2016
Afgetreden	16 september 2024
Portefeuille	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	Voorzitter Auditcommissie
PE-punten	2020: 26 PE-punten 2021: 55 PE-punten 2022: 8 PE-punten 2023: 8 PE-punten 2024: 33 PE-punten
Beroep	Directeur van Hartelt Fund Management BV
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Zuid-Limburg West Lid Raad van Toezicht Envida

Mevrouw drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	
Geboren	3 juni 1958
Functie	Voorzitter
Sinds	1 juli 2016
Afgetreden	1 juli 2024
Portefeuille	HRM & Organisatie en Juridisch, Governance & Compliance, benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad
Commissie	Lid Commissie Wonen & Maatschappij Lid Remuneratiecommissie
PE-punten	2020: 9 PE-punten 2021: 0 PE-punten 2022: 16 PE-punten 2023: 7 PE-punten 2024: 5 PE-punten
Beroep	Bestuurder Cuijpers Beheer BV
Nevenfunctie(s)	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Mooiland

2.4 BELONING BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Sinds 1 januari 2013 dient de beloning van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector te voldoen aan de Wet normering topinkomens topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In de WNT is een staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties gepubliceerd. In deze staffel wordt de hoogte van het salaris van een corporatiebestuurder bepaald door de omvang van de corporatie en het inwonersaantal van de grootste gemeente waarin de corporatie actief is. Op basis van deze staffelregeling valt de bezoldiging van de bestuurder van Wonen Zuid in 2024 in categorie G. Het salaris van de bestuurder was in 2024 in lijn met de bepalingen van de WNT en bedroeg € 202.941.

Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen al in 2017 besloten de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) te volgen. Dit betekent dat in 2024 de volgende (norm)vergoedingen golden: voor leden van de Raad € 17.440 per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 26.160 per jaar.

2.5 GOVERNANCE NADER TOEGELICHT

Integriteit en strijdigheid van belangen

Wonen Zuid streeft ernaar elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen, zoals vastgelegd in de statuten en de gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Het integriteitsbeleid van de organisatie wordt ondersteund door een klokkenluidersregeling die in 2023 in overeenstemming is gebracht met de aangepaste Wet bescherming klokkenluiders. Daarnaast zijn er zowel interne als externe vertrouwenspersonen beschikbaar voor alle medewerkers. De klokkenluidersregeling biedt een adequaat kader voor medewerkers, die te maken krijgen met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's tijdens hun werk. Deze regeling is zorgvuldig afgestemd op de gewijzigde wetgeving.

Voor besluiten met betrekking tot transacties, waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur van invloed kunnen zijn op Wonen Zuid of de bestuurder, is goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist. De implementatie van deze maatregelen benadrukt het streven naar een integere bedrijfscultuur en een transparante besluitvorming binnen Wonen Zuid. De Raad van Commissarissen heeft in 2024 in een intern beraad, de afspraken voor eventuele strijdigheid van belangen in (neven)functies en -werkzaamheden van de leden van de Raad van Commissarissen besproken, inclusief de wijze waarop melding en bespreking hoort plaats te vinden.

Beoordeling privé vastgoedbezit

In 2023 is naar aanleiding van berichtgeving in de media over het verhuren van woningen door functionarissen (bestuurders, directeuren, commissarissen) bij verschillende woningcorporaties met als doel financieel rendement actie ondernomen door dit onderwerp binnen Wonen Zuid bespreekbaar te maken. In 2024 heeft Wonen Zuid dit traject voorgezet. Zo heeft Wonen Zuid hierop ingespeeld door organisatiebreed alle functionarissen en medewerkers te vragen melding te maken van privé woningverhuur, zodat - indien van toepassing- nadere afspraken gemaakt kunnen worden ter voorkoming van integriteitsvraagstukken.

Governancecode woningcorporaties 2020

De Governancecode Woningcorporaties 2020 legt waarden en normen vast waaraan medewerkers van woningcorporaties dienen te voldoen in

hun cruciale maatschappelijke rol: het waarborgen van goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Het besef, dat de kwaliteit en transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen, staat centraal in deze code. Er wordt uitgebreid aandacht besteed aan cultuur en gedrag die passen bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur streeft naar de gewenste cultuur en dat de Raad van Commissarissen hierop toezicht houdt. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden, zowel op korte als lange termijn, blijft daarbij voorop staan.

De Governancecode 2020 is gestoeld op vijf principes, die betrekking hebben op een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, voortdurend leren, openstaan voor dialoog, en bewustzijn en beheersing van risico's. Deze code geeft bestuurders en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes betekenis hebben voor alle medewerkers binnen de corporatie. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. In navolging hiervan is de bestuurder gestart met de voorbereiding van een programma ter versterking van Wonen Zuid als integere organisatie. Vanaf 1 januari 2025 geldt er een nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2025, vanzelfsprekend zal Wonen Zuid deze code bestuderen en volgen.

Visie op bestuur en toezicht

Bij Wonen Zuid staat de inrichting van haar governance centraal rondom de Woningwet, de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen en de Governancecode 2020. De spelregels voor zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in diverse documenten, waaronder statuten en reglementen. Daarnaast hebben het bestuur en de Raad de “Visie op bestuur en toezicht” geformuleerd. Afgezien van het formele karakter van deze documenten, wordt het als waardevol beschouwd om de vorm en inhoud van het besturen van Wonen Zuid en het daarop houden van toezicht vast te leggen.

Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de gemaakte afspraken, maar ook naar het proces, waarlangs deze afspraken tot stand komen. Het belang van het gesprek erover, reflectie op de samenwerking, regelmatige evaluaties en indien nodig bijstelling, wordt erkend. Alleen op deze manier kan sprake zijn van een goed samenspel, waarbij elk individu vanuit zijn rol meerwaarde levert aan het realiseren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen waar Wonen Zuid voor staat. Het bestuur en de Raad zijn op deze manier duidelijk zichtbaar en aanspreekbaar.

Toezicht op investeringen

In de Woningwet is bepaald, dat bij investeringen van meer dan € 3 miljoen, er voorafgaande aan de besluitvorming, dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen moeten worden voorgelegd. De Raad van Commissarissen heeft in 2022 besloten om vanaf 2023 het toezicht op vastgoedinvesteringen van meer dan € 1 miljoen - in lijn met het bestuursmandaat - te intensiveren.

De Raad wordt twee keer per jaar inhoudelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen en investeringen in het vastgoed. Deze twee bijeenkomsten richten zich op de transformatie van de woningvoorraad naar de gewenste portefeuille, waarmee ook invulling wordt gegeven aan het proces van strategische vastgoedsturing. Dit proces geeft jaarlijks inzicht in de mate waarin de activiteiten van Wonen Zuid, waaronder projecten, hebben bijgedragen aan het behalen van maatschappelijke, volkshuisvestelijke, en financiële doelen. Daarnaast worden individuele vastgoedprojecten met een investeringsbedrag van meer dan € 1 miljoen, die zijn opgenomen in de begroting, besproken. Hierbij komen verschillende aspecten aan bod, waaronder projectbeschrijving, maatschappelijke bijdrage, financiële aspecten (investeringsbedragen, rentabiliteit), en de voortgang in het vastgoed investeringsproces.

2.6 INFORMATIEVOORZIENING

De Raad van Commissarissen geeft op een professionele manier invulling aan zijn taak. Daarbij gebruikt hij diverse rapportages en beleidsdocumenten. Dit zijn onder andere (zie volgende pagina):

- Ondernemingsplan;
- (Meerjaren) begroting;
- Jaarplannen;
- Prognoses;
- Halfjaar-rapportages;
- Auditrapportages en verslagen van de concerncontroller;
- Volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag;
- Managementletter, accountantsverslag en een uitgebreide controleverklaring;
- Benchmarkgegevens;
- Toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie;
- Rapportages/oordelen Aw en WSW;
- Visitatierapporten;
- Overige beleids- en strategische informatie.

Op basis van deze informatie krijgt de Raad van Commissarissen inzicht in zowel de lopende bedrijfsprocessen als de bedrijfsrisico's. Daarnaast

neemt de Raad zelf initiatief om advies en informatie in te winnen bij de bestuurder of andere betrokkenen, zowel binnen als buiten Wonen Zuid.

2.7 VERGADERINGEN EN BESLUITVORMING

In 2024 vergaderde de Raad van Commissarissen formeel zes keer. Voorafgaand aan een formele vergadering vindt altijd een vooroverleg plaats, waaraan alleen de leden van de Raad deelnemen. In de reguliere vergaderingen, waarbij ook het bestuur, de bestuurssecretaris, concerncontroller, bestuurssecretaresse en deels de directieleden aanwezig waren, kwamen onder meer de volgende onderwerpen / besluitpunten aan de orde:

- Halfjaar-rapportages;
- Verslagen Auditcommissie en Commissie Wonen & Maatschappij;
- Projectvoorstel 20 flexwoningen Heibloem; project Aarveld Heerlen, aankoop kantoorgebouw Wonen Zuid Heerlen;
- Financieringsovereenkomsten Leigraaf Midden-Limburg BV;
- Fiscaal statuut en fiscaal beleid Wonen Zuid;
- Kaderbrief Bestuurder 2025;
- Fusie Wonen Zuid Regio Parkstad BV met Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV;
- Ontwikkeling en financiering Leigraaf Midden-Limburg BV;
- Verbindingen;
- Jaarplan Raad van Commissarissen;
- Controleplan accountant;
- Jaarverslag en jaarrekening 2023 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbonden ondernemingen (inclusief accountantsverslag);
- Aedes benchmark 2024;
- Toezicht op vastgoedinvesteringen;
- WNT-klasse-indeling en honorering bestuur en vergoeding Raad van Commissarissen 2025;
- Biedingen prestatieafspraken 2025;
- Begroting Wonen Zuid 2025-2030;
- Werving en selectie leden Raad van Commissarissen;
- Benoeming nieuwe commissarissen en voorzitter Raad van Commissarissen.

Regelmatig vindt aansluitend aan een formele vergadering een zogeheten expertmeeting plaats, waarin speciale aandacht wordt geschonken aan een specifiek onderwerp. In 2024 zijn in een expertmeeting de ‘Kaderbrief 2025’ van de bestuurder en ICT-ontwikkelingen aan de orde geweest.

2.8 COMMISSIES

Om de expertise van de leden van de Raad van Commissarissen optimaal te benutten, zijn naast de volledige Raad drie vaste commissies en één ad hoc commissie actief.

Commissie	Thema
Auditcommissie	Verwachte afwijkingen in investeringsbedrag van projecten > € 1,0 miljoen, investeringsbeleid, bedrijfsvoering, financieel beleid, treasury, risicomanagement, ICT/cybersecurity en relatie met accountant, Aw en WSW.
Commissie Wonen & Maatschappij	Nieuwe projecten (niet in begroting opgenomen, dan wel niet eerder besproken in de Commissies en het Overleg Vastgoed Investeringen), portefeuillestrategie, betaalbaarheid, duurzaamheid, conceptueel bouwen, wonen voor de toekomst, wonen & zorg, dienstverlening, participatie en organisatie.
Remuneratiecommissie	Voorbereiden van de beoordeling van het functioneren van individuele leden van de Raad van Commissarissen en van de bestuurder, herbenoemingen en arbeidsvoorwaarden- en bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en het bezoldigingsbeleid voor de leden van de Raad van Commissarissen.
Werving- & Selectiecommissie (ad hoc)	Voorbereiden selectiecriteria en profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, werving en selectie van de (leden van de) Raad van Commissarissen en van de bestuurder.

De kwaliteitsprofielen en de persoonlijke deskundigheid en ervaring van de leden vormen het uitgangspunt voor de samenstelling van de commissies. De commissies zijn niet bevoegd besluiten te nemen, maar fungeren als adviescommissie en bereiden besluitvorming van de voltallige Raad van Commissarissen voor.

Auditcommissie

De Auditcommissie is in 2024 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie: de heer Munten (voorzitter, tot 1 juli 2024), de heer Touwslager (voorzitter vanaf 1 juli 2024) en de heer Dreuning (lid vanaf 1 juli 2024). Namens de organisatie zijn de bestuurder, concerncontroller, bestuurssecretaris en de directeur Financiën & Bedrijfsvoering vaste deelnemers.

In de Auditcommissie zijn in 2024 onder andere de volgende zaken besproken:

- Halfjaar-rapportages;
- Correspondentie, rapportages en oordelen Aw en WSW;

- Jaarverslag en jaarrekening 2023 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PricewaterhouseCooperss Accountants N.V.;
- Controleplan 2024 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Managementletter 2024 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Risicobeoordelingskader WSW;
- Fiscaal beleid en statuut;
- Update financiële positie Wonen Zuid;
- Financiering niet-DAEB activiteiten;
- Afwikkeling opheffing verbindingen;
- Financieringsovereenkomsten Leigraaf Midden-Limburg BV;
- Begrotingsbrief en begroting Wonen Zuid 2025-2030;
- Stand van zaken risicomanagement en control jaarplan.

Commissie Wonen & Maatschappij

De Commissie Wonen & Maatschappij is in 2024 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad hebben de volgende commissarissen zitting in de Commissie Vastgoed & Wonen: mevrouw Voeten (voorzitter), de heer Nouwen, mevrouw Cuijpers (tot 1 juli 2024) en mevrouw Haanen (vanaf 1 juli 2024). Namens de organisatie zijn de bestuurder, concerncontroller, bestuurssecretaris en de twee accountdirecteuren vaste deelnemers.

In deze commissie zijn in 2024 onder andere de volgende zaken besproken:

- Relevante vastgoedontwikkelingen (onder andere: Leigraaf Midden-Limburg BV, flexwoningen Heibloem, Wijkontwikkeling Nuinhofwijk, Rolduckerveld en Berkelplein);
- Beleid groenvoorziening en tuinonderhoud;
- Onderhoudsbeleid;
- Visie op Wonen, Welzijn & Zorg;
- Kaderbrief 2025;
- Herprioritering projecten;
- Jaarrapportage portefeuillemanagement;
- Regionale woondeal;
- Leefbaarheidsbeleid;
- Halfjaar-rapportages;
- Jaarverslag 2023;
- Begroting Wonen Zuid 2025-2030.

Remuneratiecommissie

Deze commissie richt zich op de beoordeling en bezoldiging van zowel de bestuurder als de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit de heer Nouwen (voorzitter), mevrouw Cuijpers (tot 1 juli 2024) en mevrouw Haanen (vanaf 1 juli 2024).

In deze commissie zijn in 2024 de volgende zaken besproken:

- Herbenoeming 2e termijn mevrouw Voeten;
- Remuneratie bestuurder.

Werving- & Selectiecommissie

Deze commissie wordt op ad hoc-basis samengesteld, afhankelijk van de behoefte. In 2024 heeft deze commissie de werving- en selectieprocedure ingezet en de besluitvorming van de twee nieuwe commissarissen voorbereid in verband met het vertrek van mevrouw Cuijpers (juli 2024) en de heer Munten (september 2024). De heer Nouwen (voorzitter), mevrouw Voeten en de heer Touwslager vormden in 2024 de commissie.

2.9 PLANNING EN BEOORDELING BESTUUR

De Raad van Commissarissen volgt nauwlettend alle relevante interne en externe ontwikkelingen bij Wonen Zuid en evalueert als werkgever jaarlijks het functioneren van het bestuur. Deze evaluatie is gebaseerd op vooraf gestelde doelen (planning), behaalde resultaten, de kwaliteit van samenwerking en de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid. Ook worden de input en reflecties verzameld van de directieleden, bestuurssecretaris, concerncontroller, Ondernemingsraad, huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen om een volledig beeld te verkrijgen van het bestuurlijk functioneren. De leden van de Remuneratiecommissie voeren namens de raad deze gesprekken.
In juni 2024 hebben de heer Nouwen en mevrouw Cuijpers een voortgangsgesprek met de heer Testroote gevoerd, gevolgd door het evaluatiegesprek in november, dat door de heer Nouwen en mevrouw Haanen is uitgevoerd.

2.10 EVALUATIE EN ONTWIKKELING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan een kritische grondhouding ten aanzien van zijn eigen functioneren, zowel op individueel als collectief niveau. Om deze reden investeren de leden van de Raad in hun persoonlijke ontwikkeling. Hierbij is het streven gericht op individuele opleidingen, die zich richten op het verbreden en verdiepen van kennis en inzicht op beleidsvelden relevant voor hun toezichthoudende rol. De Raad heeft een "Reglement opleiding en ontwikkeling" vastgesteld, waardoor elk lid over een opleidingsbudget beschikt.

Sinds 1 januari 2015 zijn het bestuur en de commissarissen verplicht tot het volgen van Permanente Educatie (PE). De behaalde PE-punten worden bijgehouden in het 'Paspoort' van de Raad van Commissarissen en het bestuur. De Raad van Commissarissen is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), waarbij regelmatig bijeenkomsten, seminars en andere evenementen worden bezocht door de leden.

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit over zijn functioneren. Om de twee jaar gebeurt dit onder leiding van een externe deskundige. In de zelfevaluatie van 2024, die in januari 2025 plaatsvond, zijn verschillende aspecten besproken, waaronder het functioneren van de raad en de betrokkenheid van de Raad van Commissarissen bij investeringen.

2.11 RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BELANGHOUDERS

Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan het behouden van nauwe banden met de organisatie en de medewerkers van Wonen Zuid. Om deze reden nam mevrouw Cuijpers (voorgedragen door de Ondernemingsraad (OR), jaarlijks deel aan een overlegvergadering tussen het bestuur en de Ondernemingsraad. Dit overleg vond plaats op 11 maart 2024, waarin onder andere gesproken is over de samenstelling en rolverdeling van de nieuwe OR, de gezamenlijke jaarplanning OR/HRM, actuele ontwikkelingen, de stand van zaken verzuim en de jaarlijkse verzuimrapportage van de Arbodienst, het actieplan werkdruk en prioritering en de stand van zaken herinrichting kantoren. Vanaf 1 juli 2024 heeft mevrouw Haanen dit van mevrouw Cuijpers overgenomen.

Zij is ook door de Ondernemingsraad voorgedragen als lid van de Raad van Commissarissen. Na 1 juli 2024 heeft mevrouw Haanen enkele keren informeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over verschillende onderwerpen.

Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ)

Om de blijvende verbinding met de huurdersorganisaties te waarborgen, is afgesproken om jaarlijks een gezamenlijke themabijeenkomst te houden. De bijeenkomst is op 24 maart 2025 en heeft als onderwerp 'Participatie'.

Daarnaast hebben de voorgedragen leden van de Raad van Commissarissen in 2024 de twee algemene (leden)vergaderingen van HWZ bijgewoond en hebben ze enkele keren informeel met elkaar overlegd. Ter voorbereiding van haar herbenoeming in januari 2025 is mevrouw Voeten aanwezig geweest bij een bestuursvergadering van HWZ.

2.12 VASTSTELLING JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2024

In overeenstemming met artikel 21 van de statuten van Wonen Zuid heeft de Raad van Commissarissen formeel opdracht gegeven voor de controle van de jaarrekening 2024 aan de onafhankelijke accountant. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC), onze onafhankelijke accountant sinds 2018 op basis van een raamovereenkomst, is belast met de jaarlijkse controle van de jaarrekening.

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestings-verslag opgesteld. De jaarrekening is onderworpen aan controle door onze onafhankelijke accountant PwC, die een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt, die is opgenomen op pagina 204 van dit verslag. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant en heeft tijdens de vergadering van 16 mei 2025 de jaarrekening goedgekeurd. Ook heeft de Raad van Commissarissen zijn goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2024 en decharge verleend aan het bestuur.

2.13 SLOTWOORD

Het ondernemingsplan 2022-2026 'Wij(ken) maken het verschil' heeft de koers voor de afgelopen jaren bepaald en is ook de komende jaren richtinggevend. Wonen Zuid, als actieve speler in de samenleving met belangrijke maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en ambities, staat voor de uitdaging om deze doelstellingen te realiseren in een tijd van brede maatschappelijke veranderingen. In 2025 voert de Raad van Commissarissen het gesprek over de kaders voor het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2027-2032.

De Raad van Commissarissen erkent de toenemende complexiteit van de werkzaamheden van de corporatie en spreekt haar waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Zuid. Met veel energie en betrokkenheid zijn uitstekende resultaten behaald. De raad bedankt ook alle andere betrokkenen en samenwerkingspartners voor hun bijdrage aan het behalen van de gestelde doelen.

De Raad van Commissarissen is blij met de nieuwe kaders, die de sturing op investeringen nog meer richten op de realisatie van de volkshuisvestelijke taken en moeten bijdragen aan reële verwachtingen richting stakeholders. Ook de actualisatie in 2024 van groot aantal regelingen heeft bijgedragen aan het slagen van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van Wonen Zuid.

De Raad van Commissarissen kijkt met positieve verwachting naar 2025. Inhoudelijk zal Wonen Zuid zich het komende jaar richten op de uitvoering van het ondernemingsplan. De focus blijft liggen op de woonlasten (betaalbaarheid), de beschikbaarheid van voldoende kwalitatieve woningen en de energieprestaties van de woningvoorraad (duurzaamheid). De raad benadrukt dat aandacht voor medewerkers en de organisatie essentieel is om de gestelde doelen en ambities te realiseren. De raad heeft het volste vertrouwen dat Wonen Zuid hierin zal slagen.

Dit verslag is op 16 mei 2025 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, bestaande uit:

Mevrouw G. Haanen (voorzitter);
De heer P. Nouwen (vicevoorzitter);
De heer E. Dreuning;
Mevrouw E. Voeten;
De heer R. Touwslager.



THEMA'S ONDERNEMINGSPLAN

3. STRATEGISCHE VASTGOEDSTURING

Als woningcorporatie zetten we ons in voor goede, betaalbare woningen, in vitale wijken en buurten. Onze ambities zijn vertaald naar vastgoeddoelen, die zijn opgenomen in ons portefeuillebeleid en in onze wensportefeuille. Onze maatschappelijke ambitie wordt mede vormgegeven door de landelijke opgave die tot uitdrukking komt in de nationale prestatieafspraken en de lokale vertaling in provinciale woondeals, regiodeals en gemeentelijke prestatieafspraken. Met deze integrale kijk op vastgoedsturing gedurende het jaar, willen we een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement leveren binnen de mogelijkheden die we hebben. Omdat de opgaven en ambities vaak groter zijn dan de middelen, vraagt dat ook om het maken van scherpe keuzes.

3.1 STRATEGISCHE VASTGOEDSTURING BIJ WONEN ZUID

Wonen Zuid werkt aan de transformatie van haar bestaande woningen en de groei van de woningvoorraad op basis van haar portefeuillebeleid 2022-2030. Hierin staan onze portefeuilledoelstellingen beschreven op

de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, wonen & zorg en leefbaarheid. In 2024 is hard gewerkt aan het realiseren van onze vastgoeddoelen om onze huurders en woningzoekenden nog fijner te kunnen laten wonen. Elk jaar monitoren we de voortgang op onze doelen, toetsen we of onze doelen nog actueel zijn en sturen we bij waar nodig. Via de kaderbrief geven we richting aan het begrotingsproces en geven we duidelijk aan welke vastgoeddoelen het zwaarst wegen. Zo vertalen we onze wensportefeuille naar een haalbare portefeuille. In 2023 en 2024 is geprioriteerd op de verduurzaming en kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad, waarbij deze doelstelling zwaarder weegt dan onze ambitie om netto te groeien door middel van nieuwbouw op nieuwe locaties. In onderstaande thema's wordt de visie op de wensdoelen nader toegelicht. Ook wordt inzicht geboden in welke mate in 2024 invulling is gegeven aan onze transformatie-opgave.

3.1.1 Beschikbaarheid

Ons wensdoel is om 14.500 huishoudens een woning te bieden. In 2024 is onze woningvoorraad gegroeid met 52 woningen naar 13.870 woningen (eind 2023 13.818). Deze groei is het saldo van 142 nieuwbouw, 21 aangekochte, 8 verkochte en 106 gesloopte woningen en objecten die van het eenheidstype intramuraal zorgvastgoed zijn omgezet naar reguliere woningen. Deze netto groei ligt op de helft van de jaarlijkse norm die nodig is om het wensdoel te halen. I.v.m. de prioritering op duurzaamheid en kwaliteit is in 2024 als kader gesteld, dat onze portefeuille niet mag krimpen en we tevreden zijn als we een groei naar ca. 14.100 woningen kunnen realiseren.

We willen niet alleen voldoende woningen bieden voor alle woningzoekenden, maar daarnaast ook in het juiste type woning. Ons wensdoel is om te groeien in de types gezinswoningen (naar 52%) en appartementen met lift (naar 20% laagbouw en 14% hoogbouw). Daarentegen mag het aandeel appartementen zonder lift afnemen (naar 14%). Daarnaast streven we ernaar dat 1 op de 5 grondgebonden woningen een nultreden woning is.

In 2024 is ons aanbod gezinswoningen gegroeid met 78 woningen. Inmiddels is 48% van ons woningbezit een gezinswoning. Het segment appartementen met lift is gegroeid met 37 appartementen en maakt nu 18% uit van onze portefeuille. Het aantal grondgebonden nultreden woningen is vorig jaar met 58 gegroeid, waardoor nu 16% van alle gezinswoningen een nultredenwoning is.

3.1.2 Betaalbaarheid

We vinden het belangrijk dat we voor de verschillende (inkomens) doelgroepen een voldoende betaalbaar woningaanbod kunnen bieden. Daarom hebben we in ons portefeuillebeleid een gewenste verdeling aangegeven van onze woningen over de verschillende streefhuur prijsklassen.
Ons streefdoel is dat:

- 76% van onze woningen betaalbaar blijft onder de aftopgrenzen voor de huurtoeslag;
- 20% beschikbaar is boven de 2e aftopgrens, maar onder de liberalisatiegrens;
- 4% van onze woningen bereikbaar is voor middeninkomens in het geliberaliseerde prijssegment. Hierbij willen we mensen bedienen, die soms tussen wal en schip vallen en die van belang zijn voor een vitale mix in onze wijken.

Eind 2024 heeft 77% van onze woningen een streefhuur beneden de huurtoeslag aftoppingsgrens en 2% van onze woningen heeft een geliberaliseerde streefhuur. Het realiseren van nieuwbouw onder de huurtoeslag aftoppingsgrenzen wordt met de stijgende bouwkosten een steeds grotere uitdaging. Ondanks de vele nieuwbouwwoningen slagen we erin om ook bij nieuwe verhuringen voldoende woningen te behouden voor huurders die zijn aangewezen op huurtoeslag. Daarnaast profiteren zij met energiezuinige woningen van lagere energielasten, wat een positief effect heeft op de totale woonlasten.

De betaalbaarheid van wonen staat steeds meer onder druk. De gemiddelde stichtingskosten van een nieuwbouwwoning waren in 2024 maar liefst ca. € 300.000. Dit leidt ertoe, dat steeds meer nieuwbouw voorzien is in het prijssegment boven de 2e aftopgrens. Als we niet bijsturen kan dat ertoe leiden, dat op termijn een groter aandeel woningen dan gewenst een (streef)huur heeft boven de 2e aftopgrens. Omdat ook uit de Aedes benchmark blijkt dat de nieuwbouw van Wonen Zuid bovengemiddeld duur is, hebben we onszelf in 2024 de opdracht gegeven om in 2025 te streven naar 15% kostenreductie. Een projectgroep gaat daarom in 2025 opnieuw bekijken aan welke eisen een sociale huurwoning voor de diverse doelgroepen minimaal moet voldoen en onderzoeken welke sturingsknoppen aanwezig zijn. Lagere stichtingskosten vertalen zich ook in lagere huurprijzen, maar leidt er ook toe dat we met hetzelfde investeringsbudget méér nieuwbouwwoningen kunnen realiseren.

In hoofdstuk 5 geven we inzicht in de netto huren en betaalbaarheid voor onze huidige huurders.

3.1.3 Bewust

Energie & Duurzaamheid
Het verduurzamen van onze woningvoorraad is het belangrijkste doel uit ons portefeuillebeleid. Dit kreeg het afgelopen jaar extra focus, waardoor de prestaties en prognoses zijn verbeterd ten opzichte van het jaar ervoor. Verduurzamen is niet alleen goed voor het klimaat, maar leidt ook tot een energiebesparing en draagt daarmee ook bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten. Bovendien verhogen de isolerende maatregelen het wooncomfort.

We streven naar een daling van het primair fossiel energieverbruik. In 2024 is een afname gerealiseerd van 12 kWh/m2 ten opzichte van 2023, waardoor het gemiddelde verbruik nu op 186 kWh/m2 zit (label B). Ons doel is dat eind 2030 het verbruik is teruggedrongen naar gemiddeld 160 kWh/m2 per woning per jaar (label A). Met de plannen in onze nieuwe begroting verwachten we dit doel al vóór 2030 te halen.

Voor wat betreft het reduceren van de CO_2 uitstoot streven we naar een CO_2-reductie op woningniveau van gemiddeld 25% in 2030 ten opzichte van 2021. Ons wensdoel van een gemiddelde uitstoot van 2300 kg per woning per jaar eind 2030, hebben we in 2024 weten te behalen. De gemiddelde uitstoot per woning per jaar bedraagt eind 2024 namelijk 2.136 kg. Dit is een afname van 324 kg ten opzichte van eind 2023.

In 2024 hebben we daarom nieuwe duurzaamheidsdoelen geformuleerd, omdat we willen blijven doorwerken aan de klimaatdoelen 2050. Eind 2040 willen we een EP2 (Energie Prestatie) van 105 kWh/m2 (label A+) en CO_2 uitstoot van 1.700 kg per woning per jaar realiseren.

In hoofdstuk 6.1 geven we een verdere verdieping op het thema duurzaamheid.

Kwaliteit
We zorgen ervoor dat de kwaliteit van onze woningen goed blijft.
We meten dat volgens een gestandaardiseerde methodiek van conditiemetingen. De methodiek bestaat uit 6 schalen, waarbij 1 de hoogste meest goede score is. Ons doel is dat onze woningen minimaal voldoen aan kwaliteitslabel 3, wat staat voor ‘redelijk’. We plannen tijdig onderhoud in om ervoor te zorgen dat woningen hun kwaliteit behouden en voeren renovaties uit om de kwaliteit te verbeteren. Soms is het verstandiger om een woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Daarnaast voeren we dagelijks onderhoud uit op reparatieverzoek van de huurder en mutatieonderhoud als we de woning aan nieuwe huurders verhuren.

In 2024 is het aantal woningen met een conditiescore 4 met 55 afgenomen. Voor alle 574 woningen, die nu nog op conditiescore 4

staan, is een ingreep gepland of reeds uitgevoerd en wachten we op de nieuwe meting, zodat we duidelijkheid hebben over de nieuwe score. In hoofdstuk 6.3 gaan we verder in op onze inzet op kwaliteit in 2024.

Wonen en Zorg
Wonen en zorg is een belangrijk thema, waarvoor we in ons portefeuillebeleid doelstellingen hebben opgenomen. In de periode 2022-2030 willen we 10% méér woningen realiseren, die rollator- (BAT2), rolstoel- (BAT3) of verpleegzorg-geschikt (BAT4) zijn. Daarmee willen we bewoners, die gebruik maken van een rollator, rolstoel of verpleegzorg, in een daarop beter afgestemde woning laten wonen. Natuurlijk mogen er dan geen drempels zijn (BAT1), maar ook de draaicirkels moeten ruim genoeg zijn. In 2024 is als gevolg van renovaties en nieuwbouwplannen het aantal eengezinswoningen in BAT 2 t/m 4 gegroeid met 68 naar 1.289. Dit is 9% van onze totale woningomvang. Met alle investeringsvoorstellen in onze meerjarenbegroting 2025 e.v. is tot eind 2030 nog een groei voorzien van 479 woningen, die geschikt zijn om mensen met mindere mobiliteit en of een thuiszorgbehoefte, zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.

3.1.4 Betrokken

Een vitale wijk, waar iedereen zijn eigen plekje vindt en zich thuis voelt, dat is waar Wonen Zuid voortdurend aan werkt. De leefbaarheid van onze wijken en de kwaliteit en toegankelijkheid van ons vastgoed is hierbij voor ons een belangrijk speerpunt.

Leefbaarheid
Fijn wonen gaat niet alleen over een goede en betaalbare woning, maar ook om de kwaliteit van de woonomgeving en de contacten met buurtbewoners. Bij al onze vastgoedingrepen denken we daarom na, hoe we hiermee de leefbaarheid kunnen verbeteren. Door bijvoorbeeld bij nieuwbouwontwikkeling na te denken over de stedenbouwkundige opzet, die uitnodigt tot contact met buren, voldoende en goed onderhouden groenpercelen en aandacht voor bijvoorbeeld uniforme erfafscheidingen. We spreken partners aan op het belang van deze voorzieningen. We geloven in de kracht van gemengde wijken en streven naar een goede mix in woningtypen en prijssegmenten, zodat een wooncarrière binnen de wijk mogelijk is. Met veel gemeenten maken we prestatieafspraken om samen te werken aan deze betere spreiding en sturen we erop aan dat er juist nieuwbouw sociale huur gerealiseerd kan worden in wijken of dorpen, waar het aandeel sociale huur laag is. Ook hier is de financiële haalbaarheid van sociale huur vaak een uitdaging en een ‘sociale grondprijs’ van groot belang.

In hoofdstuk 7.1 zoomen we verder in op dit thema.


19

4. BESCHIKBAARHEID

Wonen Zuid streeft naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbare en kwalitatief goede woningen om verschillende doelgroepen te kunnen (blijven) huisvesten. Hierbij richten we ons vooral op de kwetsbaren op de woningmarkt. Wat dit betekent voor onze woningvoorraad, strategisch voorraad-beleid en onderhoudsactiviteiten lichten we in dit hoofdstuk toe.

4.1 PROJECTREALISATIE 2024

In 2024 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 37,6 miljoen geïnvesteerd in de bouw van nieuwe huurwoningen en € 21,5 miljoen in de renovatie van bestaande huurwoningen.

In de afgelopen jaren hebben we gemerkt dat de wereld om ons heen is veranderd. In een toenemend aantal processen/variabelen, die buiten de (directe) invloedssfeer van Wonen Zuid liggen, zijn veranderingen opgetreden die het tempo van realisatie van onze (investerings) activiteiten ook dit jaar weer onvoorspelbaarder maken. De belangrijkste veranderingen in onze omgeving die leiden tot vertraging in de gewenste en geplande uitvoering zijn:

- RO-procedures die (veel) meer tijd vragen. Enerzijds vanwege de invoering van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 en anderzijds omdat de projecten steeds vaker bezwaar- en beroepsprocedures kennen;
- Door de invoering van de nieuwe Omgevingswet kennen principeverzoeken voor medewerking bij gemeenten vaak lange doorlooptijden;
- Overige maatregelingen, denk hierbij aan de problematiek omtrent de stikstof- en natuurvergunningen;
- Door netwerkcongestie zijn zowel tijdige bouwaansluitingen, tijdige aanleg van uitbreiding van nutstrajecten als een tijdige aansluiting van projecten een steeds groter wordende uitdaging. De doorlooptijd

voor engineering van uitbreidingen in het energienetwerk loopt nog steeds op;
- Toepassen van sterk geïndustrialiseerde/innovatieve bouwconcepten brengt ook nieuwe risico's mee. Denk hierbij aan opstartproblemen bij een nieuwe fabriek of stagnatie in assemblage door een nieuwe werkwijze. Dit heeft consequenties voor planningen;
- (Gebrek) aan personele capaciteit en/of vele personele wisselingen bij diverse betrokken stakeholders (denk aan gemeenten, corporaties, aannemers, ecologen), waardoor trajecten vertragen;
- Beschikbaarheid van bouwmaterialen;
- Prijsvorming (stijgende prijzen) op de markt waardoor investeringsvoorstellen moeten worden aangepast dan wel heroverwogen (moeten) worden.

Wonen Zuid krijgt geregeld kansen om goede (ontwikkel)posities van de markt af te halen die passen binnen haar wensportefeuille. Ook de Nationale Prestatieafspraken, die gemaakt zijn over nieuwbouwontwikkelingen en/of transformatieopgaven, waarbij 30% sociale huur wordt geëist, bieden Wonen Zuid meer kansen in de invulling van de opgaven van onze wensportefeuille binnen ons werkgebied. Hierbij is het wel noodzakelijk om, gezien de hoeveelheid kansen, de menscapaciteit en het beschikbare investeringsvolume, focus aan te brengen waar Wonen Zuid haar energie insteekt.

Begroot versus realisatie 2024

Huurwoningen	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	160	142
Aangekocht voor verhuur	17	21
Sloop	147	106
Verkoop	5	8
Intramuraal Zorgvastgoed	**Aantal begroot**	**Aantal gerealiseerd**
Financiële baten en lasten	28	28

Nieuwgebouwde huurwoningen

Wonen Zuid vindt het belangrijk de kwaliteit van haar woningbezit te behouden en te verbeteren. Daarom blijven we actief bouwen aan buurten en wijken. In 2024 zijn de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

Huurwoningen
- 16 woningen Emmalaan, gemeente Roermond;
- 2 eengezinswoningen Clausstraat, gemeente Kerkrade;
- 20 tijdelijke woningen de Widdonck Heibloem, gemeente Leudal;
- 12 levensloopbestendige woningen Achter de Graef Wessem, gemeente Maasgouw;
- 34 appartementen Aureool/Tramosa, gemeente Roermond;
- 8 woningen Van Heutszstraat, gemeente Roermond;
- 20 woningen Schepen van Hertefeldstraat, gemeente Roermond;
- 30 woningen Broekhem Noord, gemeente Valkenburg.

Intramuraal Zorgvastgoed
- 28 zorgeenheden Emmalaan, gemeente Roermond.

In 2024 heeft Wonen Zuid geen koopwoningen gerealiseerd.

Aangekocht voor verhuur

Aankoop van woningen vindt primair plaats vanuit het kunnen bijdragen aan oplossingen voor volkshuisvestelijke knelpunten of vraagstukken. In 2024 hebben we 21 woningen aangekocht.

De meeste aankopen hebben betrekking op de twee grote business cases. Het gaat dan om de Zonstraat in de wijk Rolduckerveld (1 woning) in de gemeente Kerkrade en de Nuinhofwijk (15 woningen) in de gemeente Beekdaelen. In paragraaf 7.1.2 integrale wijkaanpak gaan we hier uitgebreid op in. De overige 5 woningen zijn van particulieren aangekocht met het oog op toekomstige projectontwikkelingen.

Aangekocht kantoorpand

In 2024 heeft Wonen Zuid de mogelijkheid gehad om het kantoorpand Dr. Poelmanstraat 8 in Heerlen (van waaruit we al een lange tijd werken) te verwerven. In het najaar van 2024 hebben we dit pand daadwerkelijk aangekocht en zijn we gestart met de verbouwing en het creëren van nieuwe inrichting van deze kantoorlocatie. Het doel is een toekomstbestendige kantooromgeving.

Sloop

Als woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken, slopen we deze. Dat geldt ook voor woningen die niet meer voldoen aan het huidige gewenste

kwaliteitsniveau en die we ook niet tegen aanvaardbare kosten op een minimaal vereist niveau kunnen brengen. In de regel wordt sloop gevolgd door nieuwbouw. Hiermee slaan we een kwaliteitsslag en leveren we een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Verkoop

In 2024 heeft Wonen Zuid 8 woningen verkocht. Gelet op de huidige grote druk op de woningmarkt is de vraag naar sociale huurwoningen groot. Daarom is Wonen Zuid terughoudend in de verkoop van haar bezit.

4.2 OMVANG WONINGVOORRAAD IN EXPLOITATIE

Wonen Zuid is actief in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul. Eind 2024 hadden we 16.933 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31-12-2024	Bezit 31-12-2023
Bedrijfsruimte	159	159
Intramuraal zorgvastgoed	401	376
Maatschappelijk vastgoed	35	35
Parkeergelegenheden	2.468	2.364
Woonruimte (onzelfstandig)	12	12
Woonruimte (zelfstandig)	13.858	13.806
Totaal	**16.933**	**16.752**

4.3 MUTATIEGRAAD EN LEEGSTAND

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde, aangekochte, tijdelijke verhuur en wisselwoningen. In 2024 heeft Wonen Zuid 916 bestaande woningen opnieuw verhuurd en dat komt neer op een mutatiegraad van 6,6% (2023: 6,8%).

Verder kennen we de bewuste en onbewuste huurderving als gevolg van leegstand:

Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door:

- renovaties waarbij de woning tijdelijk niet bewoonbaar is;
- leegstand van woningen voorafgaand aan sloop;
- leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we deze te koop zetten.

De huurderving als gevolg van bewuste leegstand bedroeg in 2024 0,96% (2023: 0,85%).

Onbewuste leegstand, ook wel mutatie leegstand genoemd, wordt veroorzaakt door de tijd die nodig is bij een mutatie. Concreet gaat het dan om de tijd die nodig is om:

- reparaties uit te voeren,
- de woning op te knappen en/of
- een nieuwe huurder te vinden.

De huurderving als gevolg van onbewuste leegstand bedroeg in 2024 3,35% (2023: 3,24%). Huurders wonen steeds langer in hun woningen, waardoor bij de mutatie een grotere ingreep noodzakelijk is om de woningen weer aan onze standaardnorm te laten voldoen met als gevolg een langere leegstandsperiode en dus meer huurderving.

4.4 WONINGTOEWIJZING

Wonen Zuid werkt met twee modellen voor woningtoewijzing: het ‘aanbodmodel’ en het model ‘direct te huur’. Bij woningen die wij adverteren in het aanbodmodel is – naast de in de advertentie genoemde passendheidscriteria – de inschrijfduur het belangrijkst. Bij woningen die wij adverteren in het direct te huur-model gaan we uit van het principe ‘wie het eerst komt, die het eerst maalt…’. Voor diverse bijzondere doelgroepen worden woningen ook bemiddeld. Dat gaat in een aantal gevallen in samenwerking met andere professionele organisaties zoals gemeenten, Loket Housing, Matchtingspunt/Woonkans en vluchtelingenwerk.

Europees toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2024 zien er als volgt uit (zie volgende pagina):

	DAEB verhuringen < inkomens-grens	DAEB-verhuringen >= inkomens-grens	DAEB-verhuringen totaal	% binnen staatsteun	% buiten staatsteun	% totaal	Verhuringen <= lib. grens wetgeving n.v.t.	Totaal verhuringen <= lib. grens
Directe verhuringen	903	75	978	92,33%	7,67%	100%	65	1.043
Indirecte verhuringen	59	0	59	100,00%	0,00%	100%	0	59
Totaal	**962**	**75**	**1.037**	**92,97%**	**7,03%**	**100%**	**65**	**1.102**

De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 52.671. We voldoen voor wat betreft het toewijzen van de DAEB-woningen aan de daaraan gestelde norm.

Vanaf 2022 hebben we ook te maken met vereisten vanuit regelgeving op het gebied van het zogenaamde Europees Toewijzen, waarbij de verhouding van 92,5-7,5%-punten wordt gehanteerd. Op lokaal niveau is - bij het maken van prestatieafspraken daarover - een verruiming van 7,5%-punten naar 15,0%-punten mogelijk. We hebben met alle gemeenten in ons werkgebied bij het maken van de prestatieafspraken 2024 afgesproken om gebruik te mogen maken van die 15,0% aan ruimte. Dit niet als doel, maar als middel om maatwerk mogelijk te maken in de individuele gemeenten waarin we werkzaam zijn.

Passend toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2024 zien er als volgt uit:

	Passend	Niet passend	Subtotaal	% passend	% niet passend	% totaal	Verhuringen <= lib. grens wetgeving n.v.t.	Totaal verhuringen <= lib. grens
Directe verhuringen	736	23	759	96,97%	3,03%	100%	284	1.043
Indirecte verhuringen	35	1	36	97,22%	2,78%	100%	23	59
Totaal	**771**	**24**	**795**	**96,99%**	**3,02%**	**100%**	**307**	**1.102**

Onze belangrijkste doelgroep wordt gevormd door de huurtoeslaggerechtigden, de zogenaamde primaire doelgroep. We waarborgen de slaagkans van deze groep. Op basis van de Woningwet moet minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen van maximaal de inkomensgrenzen van passend toewijzen (€ 27.725 voor eenpersoonshuishoudens

en € 27.225 voor oudere eenpersoonshuishoudens, € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens en € 36.675 voor oudere meerpersoonshuishoudens) passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens in 2024 € 650,43 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 697,07. Eind 2024 komen wij uit op 96,99% (2023: 98,38%) passend toewijzen. Hiermee hebben we aan de 95%-norm voldaan.

Er wordt door de wetgever een uitzondering gemaakt voor passend toewijzen voor ouderen met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag met een hoog vermogen. Zo kunnen zij als zij dat wensen een duurdere woning huren als die beter past bij hun woonwensen. In 2024 hebben we in enkele gevallen van deze uitzondering gebruik gemaakt.


ENERGIE
BESPAAR
KAART
Al gedaan
Aan de slag

5. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van het wonen staat al diverse jaren onder druk. Niet alleen de huurprijs, maar ook de bijkomende kosten zijn van belang. Hierdoor wordt onze inzet op het verduurzamen van ons woningbestand en een gematigde jaarlijkse huurverhoging nog belangrijker. Door de energiecoach gericht advies te laten geven aan huurders met hoge energielasten proberen we ook langs de kant van de gedragsbeïnvloeding aan betaalbaarheid te werken. Ook het voorkomen van huurachterstanden en betaalrisico's staat centraal. Een mooi voorbeeld hiervan is onze deelname aan de Voorzieningenwijzer.

5.1 HUURPRIJSKLASSEN EN DOELGROEPEN

Onze doelgroep is de groep die voor goed en betaalbaar wonen afhankelijk is van een woningcorporatie. Dat zijn de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot ongeveer € 49.000). Eind 2024 heeft 99% van onze woningen een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. Daarmee zijn deze beschikbaar voor onze primaire en secundaire doelgroep.

Aantal huurwoningen (woonruimte zelfstandig/onzelfstandig en intramuraal zorgvastgoed) per huurprijsklasse eind 2024:

Huurprijs	Woonruimte	Intramuraal Zorgvastgoed	Saldo	Procentueel
T/m € 454,47 (goedkoop tot en met kwaliteitskortingsgrens)	1.075	28	1.103	7,8%
Van € 454,48 t/m € 650,43 (betaalbaar tot en met 1e aftoppingsgrens)	9.233	33	9.266	64,9%
Van € 650,43 t/m € 697,07 (betaalbaar tot en met 2e aftoppingsgrens)	1.249	37	1.286	9,0%
Van € 697,08 t/m € 879,66 (middelduur tot en met liberalisatiegrens)	2.194	124	2.318	16,2%
Vanaf € 879,67 (hoger dan liberalisatie grens)	119	179	298	2,1%
Totaal	**13.870**	**401**	**14.271**	**100,0%**

5.2 HUURBELEID

Per 1 juli 2024 hebben we een gemiddelde huurverhoging van 4,8% doorgevoerd, waar wettelijk 5,3% was toegestaan. Over het hele kalenderjaar 2024 zijn we binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 5,3% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 5,3%, waar wettelijk 5,8% was toegestaan. In 2024 hebben de woningen met een E, F, en G-energielabel geen huurverhoging ontvangen.

Onze huurders hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de huurverhoging, op grond van een aantal wettelijke bezwaargronden. In 2024 hebben 82 huurders gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Deze bezwaren zijn door Wonen Zuid als ongegrond verklaard. Naar aanleiding daarvan hebben 54 huurders hun bezwaar ingetrokken. De overige 28 bezwaren zijn doorgezet naar de huurcommissie. In hoofdstuk 7.2.4. gaan we verder in op de werkzaamheden van de huurcommissie.

5.3 SPECIFIEKE MAATREGELEN BETAALBAARHEID

Om de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zo veel mogelijk te beperken werken we zowel beleidsmatig als praktisch samen met onze stakeholders, zoals huurdersorganisaties, gemeenten, kredietbanken, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties. Het voert te ver om alle gemeenschappelijke inspanningen te benoemen, maar een aantal ontwikkelingen en activiteiten brengen we kort onder de aandacht:

- Inzet energiecoach:
  - Wonen Zuid heeft twee energiecoaches in dienst om onze huurders te adviseren over hoe zij hun energielasten kunnen beperken;
  - De energiecoaches bereiken huurders zowel via individuele huisbezoeken als via groepsbijeenkomsten. In 2024 kregen ca. 500 huurders via deze weg advies;
  - Het bespaarpotentieel voor huurders bedraagt gemiddeld 33%.
- Naar aanleiding van de wet eenmalige huurverlaging 2024 konden huurders ook zelf een aanvraag doen voor een mogelijke huurverlaging naar € 577,91. In 2024 hebben we 46 verzoeken tot huurverlaging ontvangen, waarvan 15 aanvragen zijn goedgekeurd;
- Uitvoering voorrangsregeling voor huurders ouder dan 23 jaar met een inkomen rondom het sociaal minimum;
- In de regio Parkstad Limburg en in Midden-Limburg werken we met de Voorzieningenwijzer. Hiermee helpen we huurders om regelingen, toeslagen en kortingen maximaal te benutten. Alle gemeenten in ons werkgebied werken nu met de Voorzieningenwijzer. Uit de cijfers van de Voorzieningenwijzer blijkt dat de baten per huurder, afhankelijk van de gemeente, gemiddeld kunnen variëren tussen € 400,- en € 1.000,- per jaar per huurder;
- Om achterstanden van onze huurders vroeg te signaleren maken we actief gebruik van de mogelijkheden vroeg signalering, die de wet Wgs (Wet gemeentelijke schuldhulpverlening) biedt. Bepaalde bedrijven en instanties mogen sinds 1 januari 2021 de gemeenten waarschuwen, als zij zien dat hun klanten hun rekeningen niet betalen. Het gaat hierbij om verhuurders van woningen, drinkwaterbedrijven, energieleveranciers en zorgverzekeraars. Ze hebben hiervoor niet eerst toestemming nodig van de klant. De bedrijven en instanties geven een signaal als hun eigen inspanningen betalingsachterstanden niet oplossen. Bijvoorbeeld door persoonlijk contact te zoeken en een betalingsregeling aan te bieden. Via deze systematiek van vroeg signalering kunnen de gemeenten actief sturen op schuldhulpverlening. De afspraken omtrent vroeg signalering sluiten in algemene zin goed aan bij de werkwijze en middelen van Wonen Zuid, die in de voorbije jaren is ingezet: bij betalingsachterstanden zo vroeg mogelijk in contact komen met de huurder. Aedes is bezig met het opstellen van een convenant, dat woningcorporaties kunnen hanteren om de afspraken met gemeentes beter vast te leggen naast de wettelijke verplichting. Wonen Zuid onderzoekt in de komende periode of dit convenant in haar werkgebied kan worden toegepast.



6. BEWUST

6.1 ENERGIE & DUURZAAMHEID

Wonen Zuid investeert de komende jaren door middel van het '6-sporenbeleid betaalbaarheid en duurzaamheid' (2018) en de doorontwikkeling daarvan in een 'plan van aanpak versnelling verduurzaming' (2022) fors extra in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. De inzet is om de verduurzaming van onze portefeuille in een realistisch tempo te versnellen. Het jaar 2023 was vooral een voorbereidingsjaar op de versnelling, die vanaf 2024 écht op stoom is gekomen. Energie en duurzaamheid staan daarbij voor ons niet op zich. Onze inzet op dit vlak heeft drie hoofddoelen: betaalbaar houden van de totale woonlasten, verbetering van de energielabels en het terugdringen van de CO_2-uitstoot.

6.1.1 Uitvoering 6-sporenbeleid+

In ons ondernemingsplan is energie en duurzaamheid benoemd als een van de belangrijkste thema's voor de komende jaren. Dat hebben we vertaald in een beleid en een uitvoeringsplan. Op basis van dit beleid en plan werken we aan een versnelling van onze activiteiten in het kader van energie en duurzaamheid. Per 1 januari 2024 zijn de voormalige sporen 2 (renovatiewoningen naar gemiddeld label B, 3 (energielabel E, F en G, weg ermee) en toekomstklaar isoleren samengevoegd tot een spoor verduurzaming bestaand bezit (VBB). Hiermee hebben we ons beleid vereenvoudigd tot 6 sporen.

In de tabel op de volgende pagina zijn voor de sporen de begrote aantallen aan te pakken woningen en de daarmee gemoeide bedragen (in miljoenen euro's) afgezet tegen de realisaties.

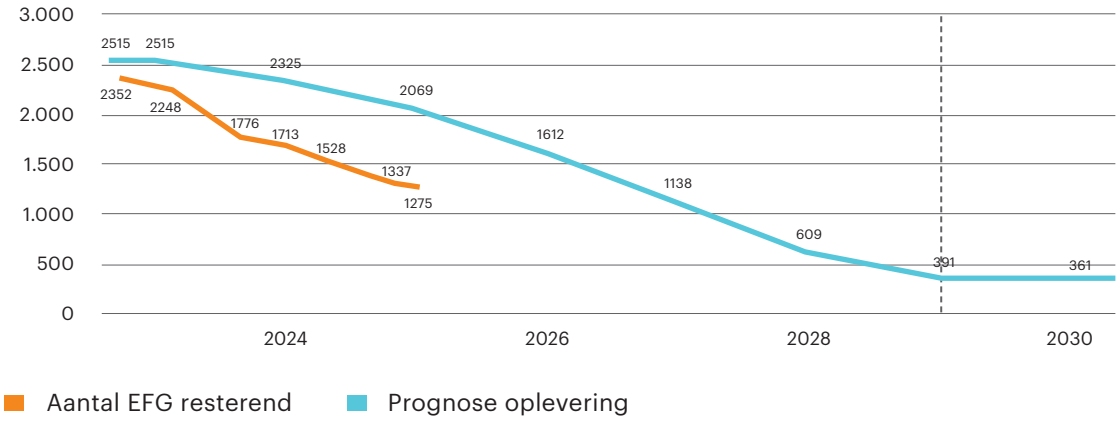
Spoor	BEGROOT		REALISATIE		REALISATIE % (aantal)
	Aantal	Bedrag * 1 miljoen	Aantal	Bedrag * 1 miljoen	
Bewustwording en gedragsbeïnvloeding	n.v.t.	€ 0,25	n.v.t.	€ 0,23	n.v.t.
Verduurzaming bestaand bezit (VBB)	735	€ 19,70	1.201	€ 10,82	163%
Innovaties in nieuwbouw	108	€ 1,00	70	€ 0,52	65%
Zonnepanelen (nieuwbouw)	160	€ 0,68	142	€ 0,32	89%
Zonnepanelen (bestaand bezit)	400	€ 2,25	271	€ 1,46	68%
Duurzaamheid breder dan energiebesparing	n.v.t.	€ 0,20	n.v.t.	€ 0	n.v.t.
Warmtepompen	150	€ 1,15	187	€ 2,12	125%
Totaal	**1.553**	**€ 25,24**	**1.871**	**€ 15,46**	**120%**

Op deze zes sporen en een aantal andere thema's is eind 2022 een versnelling ingezet met het 'plan van aanpak versnelling verduurzaming'. Dit plan bestaat in totaal uit 13 onderdelen. Onderstaand zijn de belangrijkste stappen, die per onderdeel in 2024 zijn gezet, kort toegelicht.

Nieuwe werkwijze energielabeling (1)
Sinds 2023 hebben we twee medewerkers Duurzaamheid, die onder andere energie labels opstellen. Een beperkt deel van de energielabeling hebben we in 2024 nog uitbesteed. Per 1 oktober hebben we afscheid genomen van onze belangrijkste partner hierin. Vanaf 2025 werken we met een andere partner. Om een energielabel op te kunnen stellen, hebben we toegang nodig tot de woning. In de praktijk neemt het aantal huurders dat toegang weigert tot hun woning steeds verder toe. In 2024 hebben we onderzocht wat we nog kunnen doen om toegang tot de woningen van de notoire weigeraars verkrijgen. Wij blijven voortdurend contact zoeken met onze klanten. Alleen als zij niet reageren op een laatste dwingende brief onderzoeken we de mogelijkheden om de toegang tot de woning via de rechter af te dwingen.

Uitfaseren energielabels E, F en G vóór eind 2028 (2)
Hier ligt de belangrijkste focus van de versnelling verduurzaming. In de grafiek, op de volgende pagina, is de resterende opgave (oranje lijn) afgezet tegen de prognose (blauwe lijn) die we eind 2022 bij de start van de versnelling hebben gemaakt. Duidelijk is te zien, dat we aanzienlijk vóór liggen op deze prognose.

Prognose oplevering versus resterende opgave



In het verslagjaar zijn 438 slechte energielabels weggewerkt. Dat komt niet alleen door verduurzaming (verduurzamingstreinen, tussentijdse investeringen, renovaties en planmatig onderhoud), maar ook door wijzigingen in de voorgeschreven rekenmethodiek, die nu een positief effect had op onze uitkomsten t.a.v. de labels. In de begroting is voor 2024 rekening gehouden met een afname van 447 slechte energielabels. Deze doelstelling is daarmee voor 98% gerealiseerd.

De Provincie Limburg heeft medio 2024 onze Generieke Aanpak Natuur (voorheen Soorten Management Plan) goedgekeurd en per gemeente de ontheffing verleend. Met alle dagelijks onderhoudspartners zijn bouwteamovereenkomsten met meerjarige afspraken afgesloten.
De werkgroep projecten (bestaande uit een afvaardiging van de Huurdersvereniging Wonen Zuid en Wonen Zuid) is twee keer bij elkaar geweest. We hebben een zichtbaarheidscampagne uitgewerkt, die in 2025 zal worden uitgerold.

Uitfaseren gas-en moederhaarden (3)
Voor 30 woningen met open toestellen geldt dat deze nog niet in verduurzamingsplannen zijn opgenomen. Met hulp van de energiecoaches zijn deze bewoners benaderd met een aantrekkelijk voorstel om een CV-installatie aan te laten leggen. Zo'n 20 huurders gaan hier gebruik van maken en vijf andere huurders hebben gebruik gemaakt van het aanbod om aan met voorrang te verhuizen naar een andere woning. In 2024 zijn al bij twee van deze 25 woningen de CV-installatie vervangen. De overige 23 woningen volgen in het voorjaar van 2025, zodat de warmtelevering tijdens het winterseizoen niet onderbroken wordt. De resterende vijf weigerende huurders krijgen in 2026 opnieuw een aanbod.

Industriële warmtepompen (4)
Voor een complex met 300 hoogbouwwoningen in de gemeente Roermond, waarbij warmte en warm tapwater collectief wordt geleverd, is een aantal alternatieven uitgewerkt voor industriële warmtepompen. Dit is de opmaat naar een visie voor alle collectief gestookte appartementencomplexen.

Versnelling zonnepanelen (5)
We streven er bij ons bestaand bezit naar om van individueel gerichte naar complex gerichte plaatsing van zonnepanelen over te gaan. De reden hiervoor is, dat we zonnepanelen willen plaatsen in die situaties, waarin we voor huurders het grootste verschil kunnen maken in termen van minder (elektra)verbruik. Bijvoorbeeld in combinatie met plaatsing van warmtepompen bij die complexen met nu nog slechte energie labels. Op advies van de Huurdersvereniging Wonen Zuid blijven we wel deels zonnepaneelinstallaties plaatsen op verzoek van individuele huurders.

Van de begrote 400 zonnepaneelinstallaties zijn er in 2024 helaas slechts 189 gerealiseerd, waarvan het grootste gedeelte op verzoek van huurders. De animo voor en het aantal aanvragen van huurders betreffende zonnepanelen is een stuk minder geworden. Reden hiervoor zijn de terugleverkosten, die steeds meer energieleveranciers doorrekenen aan hun klanten en de aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling vanaf 2027. Daarom hebben we de vragen en antwoorden op onze website aanzienlijk uitgebreid. Ook bieden we onze huurders met zonnepanelen de mogelijkheid om een maatwerkberekening te maken om op individueel niveau aan te tonen dat zonnepanelen nog steeds lonen en zijn de processen hierop samen met onze installateur gefinetuned.

Uitfaseren enkel glas (6)
Enkel glas wordt bij verduurzaming van de woningen standaard vervangen. Verder is dit opgenomen in de conditiemetingen en hebben we onze schildersbedrijven opdracht gegeven om bij kozijnschildering het enkel glas te vervangen. In 2024 is ongeveer 8% van het enkel glas binnen onze portefeuille vervangen door HR++ glas. Streven blijft om het enkel glas eind 2028 grotendeels weggewerkt te hebben.

Warmtepompen (7)
Er is een afwegingskader opgesteld, dat helpt bij het maken van een keuze voor vervanging van een CV-ketel door een hybride CV-ketel of een all-electric warmtepomp. Streven was om in 2024 150 hybride warmtepompen te plaatsen in bestaande woningen. Er zijn er daadwerkelijk 151 geplaatst.

Voor alle voorkomende warmtepompen in onze nieuwbouwprojecten zijn instructiefilmpjes voor de huurders gemaakt door onze energiecoaches.

Deze zijn te bekijken via QR-codes op de installatie en de Woonwijzers die huurders van nieuwbouwwoningen standaard ontvangen.

Pilots met innovaties (8)
Wonen Zuid staat open voor toepassing van innovaties. We participeren in twee projecten (GO-kit/MAI-home en Chipmunk) waarbij met sensoren in woningen en kunstmatige intelligentie installaties op afstand worden gestuurd. Daarnaast worden huurders gestimuleerd om energie te besparen middels 'gamification'. Pilots met toepassing van plantaardig isolatiemateriaal aan binnenkant van daken zijn geëvalueerd en worden nu opgeschaald. Er is een onderzoek uitgevoerd naar toepassing van (elementen) van een passiefhuis.

Blijvende inzet op bewustwording en gedragsbeïnvloeding (9)
De energiecoaches hebben in 2024 200 individuele huisbezoeken afgelegd, een aantal bewonersgroepen bezocht waarmee 35 huurders zijn bereikt en één webinar georganiseerd waarbij 22 huurders zijn aangesloten. Daarnaast hebben ze via telefoon en chat ook nog ongeveer 350 contactmomenten met huurders gehad. Via sociale mediaplatformen zoals Facebook en Instagram zijn ruim 2.200 huurders bereikt. Ook hebben ze een belangrijke rol gehad in het overtuigen van huurders met een open toestel om deze installatie te laten vervangen (zie ook onderdeel 3).

Externe profilering en kennisdeling (10)
We hebben in het verslagjaar 2024 ons op verschillende manieren geprofileerd op het thema duurzaamheid. Enkele voorbeelden zijn;

- We hebben een toelichting gegeven aan woningcorporaties, op welke KPI's we sturen en hoe;
- In de maart editie van Corporatiemagazine is een artikel verschenen over onze aanpak versnelling verduurzaming;
- In augustus is een artikel verschenen op de website van Finance Ideas over onze ervaringen met de overstromingen in Valkenburg, de geleerde lessen en het daarop ontwikkelde beleid.

We zijn zeer actief geweest op meerdere social media platformen.
Ook intern is weer veel kennis gedeeld. Enkele voorbeelden: we hebben voor het derde jaar een 'dag van de duurzaamheid' georganiseerd, we hebben met enkele collega's projecten houtbouw en projecten met smallere en gerecyclede metselstenen bezocht en aan een aantal teams ons nieuwe groenvoorzieningen- en tuinenbeleid toegelicht.

Klimaatadaptatie en circulariteit (11)
In het verslagjaar is een nieuw tuinenbeleid en een programma van wensen KANIB (klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit) voor nieuwbouw en renovatie opgesteld. De implementatie van

het nieuwe (2023) groenvoorzieningenbeleid is in volle gang. De eerste resultaten van de drie pilots ‘zaaien in plaats van maaien’ zijn geëvalueerd en hieruit blijkt dat deze voldeden aan de verwachtingen. Bij een proefplek gaan we aanpassingen doorvoeren omdat de bewoners dat wensen.

Vanaf december 2024 plaatsen wij in alle geschikte achtertuinen, indien nieuwe huurders dat wensen, een boom of struik en regenton. In de eerste helft van 2025 wordt bekeken welke van de wensen KANIB we vertalen naar eisen bij nieuwbouw en renovatie. Hier gaat een werkgroep ‘uitrustingsniveau sociale huurwoningen’ mee aan de slag. Volgend jaar ontwikkelen we ook interne handvaten op het thema ‘circulariteit’.

Routekaart naar CO_2-neutraal (12)
Er is in 2024 een theoretische analyse gemaakt, die door de wijkregisseurs als basis wordt gebruikt om per cluster te bepalen hoe lang dit nog in exploitatie is. Dit is relevant bij het bepalen van de lange termijn strategie en het daarop aansluitende pakket aan duurzaamheidsmaatregelen. Ook wordt met dit beeld de routekaart naar CO_2-neutraal van Aedes in 2025 opnieuw ingevuld.

Isolatie begane grondvloeren appartementencomplexen (13)
Het isoleren van begane grondvloeren van appartementen, waar onverwarmde garages of bergingen onder liggen, is in volle gang. In 2024 is een succesvolle pilot uitgevoerd met een isolatiesysteem waarbij de impact voor huurders van de bergingen en garages zeer klein is. Deze activiteit wordt in 2025 opgeschaald. De appartementen, die grenzen aan de bergingen en garages, krijgen hierdoor een beter energielabel en beter wooncomfort.

Verdere relevante stappen die we in 2024 hebben gemaakt zijn:

- We hebben het initiatief genomen om samen met Mijnwater en vijf andere woningcorporaties een onderzoek uit te voeren naar het toekomstperspectief van Mijnwater vanuit huurders-, verhuurders- en Mijnwaterperspectief. De resultaten zijn in februari 2025 opgeleverd en toegelicht aan de zes deelnemende corporaties;
- Actie gratis verhelpen tochtklachten. Hiervan hebben 580 huurders gebruik gemaakt;
- De evaluatie van het huidige beleid en een eventuele nieuwe standpuntbepaling op zeer-energie-zuinige (ZEZ) woningen met energie prestatie vergoeding (EPV) is opgestart in twee delen; wat doen we met nog te realiseren nieuwbouw en wat doen we met reeds gerealiseerde woningen?
- Na een uitgebreide analyse is een nieuw driejarig contract afgesloten met een energieleverancier voor de periode 2025 tot en met 2027

voor het leveren van gas voor collectief gestookte complexen en van stroom voor algemene voorzieningen;
- We hebben voor het zesde achtereenvolgende jaar (over het verslagjaar 2023) de CO_2-footprint van Wonen Zuid als organisatie inzichtelijk gemaakt met de Milieubarometer. We hebben deze footprint in zes jaar tijd ongeveer gehalveerd;
- We hebben voor het eerst een ESG-rapportage opgesteld over het jaar 2023.

6.1.2 Energie labels

Woningen kunnen worden onderverdeeld naar verschillende energieklassen. Op basis van het pre-label energie zelfstandige woningen is de eindstand per 31 december 2024:

Label/energie-indexklasse	Percentage 2024	Aantal woningen
A++++	1,9	269
A+++	2,5	340
A++	1,8	253
A+	4,2	581
A	28,1	3.898
B	18,6	2.576
C	23,8	3.298
D	9,5	1.321
E	6,0	829
F	2,2	309
G	1,3	174
Onbekend*	0,1	10
Totaal	**100,0**	**13.858**

* Deze categorie heeft betrekking op woonwagens en woningen met een sloopnominatie.

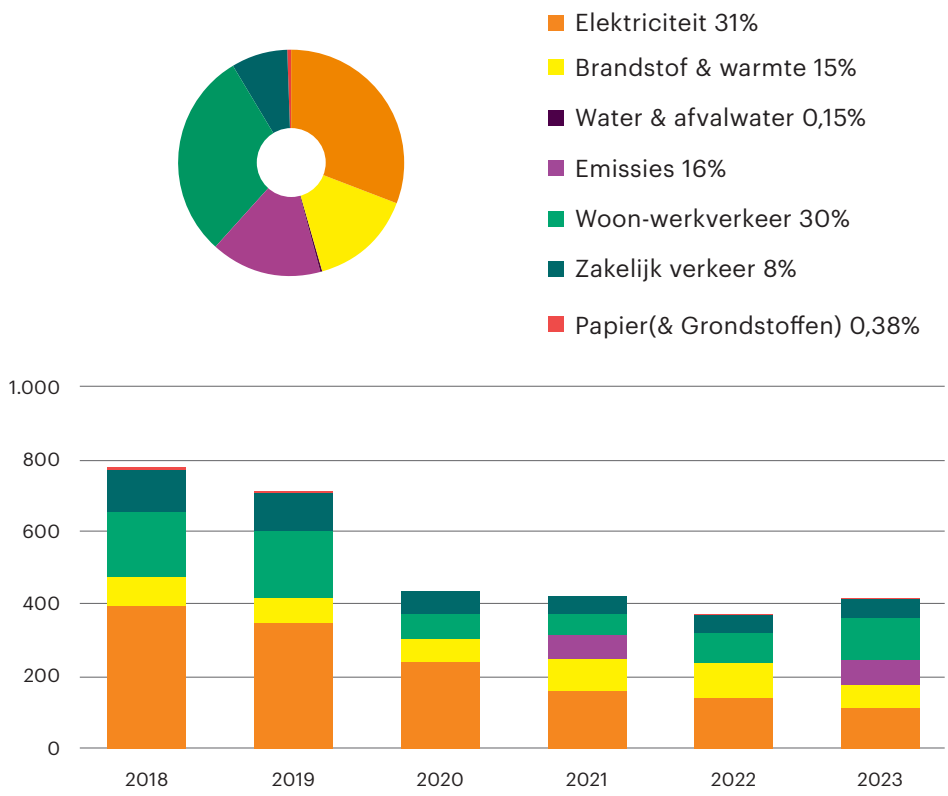
In 2024 is als gevolg van de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud en een (positieve) wijziging van de rekenmethodiek per 1 juli 2024 het aantal goede labels toegenomen. Het aantal zelfstandige woningen met prelabel D en beter is in 2024 toegenomen met 409 en het aantal woningen met prelabel E, F en G is in 2024 afgenomen met 438.

6.1.3 Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten

Het rapporteren over onze impact op het milieu, de samenleving en onze bestuurlijke praktijken (ESG-reporting) is (nog) niet verplicht. Niettemin geven we als Wonen Zuid – voor het derde achtereenvolgende jaar – wel al een eerste aanzet.

Bij de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten verbruiken we energie. Sinds zes jaar meten we de CO_2-uitstoot van activiteiten gerelateerd aan onze eigen kantoren en vervoer (via de Milieubarometer voor woningcorporaties). Daarnaast meten we ook de uitstoot die verband houdt met de opwekking van ingekochte en verbruikte elektriciteit voor onze bedrijfsvoering. Voor 2023 zijn de gegevens en de hieruit komende rapportages beschikbaar en voor het huidige verslagjaar (2024) zijn we nog bezig met het verzamelen en samenstellen van de benodigde gegevens.

Verdeling CO_2 in 2023 en ontwikkeling CO_2-footprint organisatie Wonen Zuid 2018-2023 (in ton CO_2)



In de periode 2018 tot en met 2023 is de CO_2-uitstoot van de organisatie Wonen Zuid afgenomen met ongeveer 49% van 780 ton naar iets meer dan 400 ton CO_2. Dat is het gevolg van het overstappen op het hybride werken (ingegeven door corona, waardoor het woonwerk- en zakelijk verkeer fors is afgenomen), elektrificatie van het wagenpark, het naar

externe locaties verplaatsen van de servers (waarvan de warmte die deze produceren deels weer wordt hergebruikt), het scheiden van afvalstromen, het sluiten van één etage op beide kantoren op vrijdag en gebruik van minder kantoorpapier. Ten opzichte van 2022 is in 2023 weer een lichte stijging te zien. Dit als gevolg van het weglekken van koudemiddel uit de verwarmingsinstallatie van kantoor Roermond. Deze installatie wordt met de verbouwing van dat kantoor in 2025 vervangen.

In de onderstaande tabel is de CO_2-footprint van Wonen Zuid over 2023 verder gespecificeerd. De gegevens voor 2024 worden pas in de loop van 2025 bekend, maar we blijven inzetten op verkleining van onze CO_2-footprint.

CO_2 Scope 1	**Thema**			**CO_2-parameter**	**CO_2-equivalent**
Aardgas voor verwarming	Brandstof & warmte	28.732	m^3	2,08 kg CO_2/m^3	59,7 ton CO_2
Koudemiddel-R410a	Emissies	33,4	kg	1.924 kg CO_2/kg	64,3 ton CO_2
Personenwagen (in liters benzine)	Zakelijk verkeer	2.082	liter	2,82 kg CO_2/liter	5,87 ton CO_2
				Subtotaal	**130 ton CO_2**

CO_2 Scope 2	**Thema**			**CO_2-parameter**	**CO_2-equivalent**
Zelf opgewekte zonnestroom (PV)	Elektriciteit	15.530	kWh	0 kg CO_2/kWh	0 ton CO_2
Ingekochte energie	Elektriciteit	295.136	kWh	0,456 kg CO_2/kWh	135 ton CO_2
Waarvan voor opladen voertuigen (groen conform CO_2-OL)	Elektriciteit	23.479	kWh	0 kg CO_2/kWh	0 ton CO_2
Waarvan voor opladen voertuigen (grijze stroom)	Elektriciteit	12.386	kWh	-0,456 kg CO_2/kWh	-5,65 ton CO_2
Elektrische auto's (laden op de zaak)	Zakelijk verkeer	35.865	kWh	0,456 kg CO_2/kWh	16,4 ton CO_2
... waarvan op groene stroom (conform CO_2-PL)	Zakelijk verkeer	23.479	kWh	-0,456 kg CO_2/kWh	-10,7 ton CO_2
Gedeclareerde km privé auto's	Zakelijk verkeer	109.121	km	0,193 kg CO_2/km	21,1 ton CO_2
Openbaar vervoer mix	Zakelijk verkeer	17.386	personenkm	0,02 kg CO_2/ personenkm	0,348 ton CO_2
				Subtotaal	**156 ton CO_2**

CO_2 Scope 3	**Thema**			**CO_2-parameter**	**CO_2-equivalent**
Drinkwater	Water & afvalwater	634	m^3	0 kg CO_2/m^3	0,189 ton CO_2
Afvalwater	Water & afvalwater	634	m^3 huishoudelijk	0,456 kg CO_2/m^3 huishoudelijk	0,430 ton CO_2
Openbaar vervoer mix	Woon-werkverkeer	6.244	personenkm	0,02 kg CO_2/ personenkm	0,165 ton CO_2
Fietsen en lopen	Woon-werkverkeer	20.607	km	0 kg CO_2/km	0 ton CO_2
Personenwagen (km)	Woon-werkverkeer	633.115	km	0,193 kg CO_2/km	122 ton CO_2
Papier zonder milieukenmerk	Papier (& Grondstoffen)	104	A4 doos (2500 vel)	15,1 kg CO_2/A4 doos (2500 vel)	1,57 ton CO_2
				Subtotaal	**125 ton CO_2**
Totale CO_2 uitstoot					**411 ton CO_2**

6.2 WONEN EN ZORG

Wonen en zorg zijn steeds nauwer met elkaar verbonden. Ontwikkelingen als de vergrijzing, de extramuralisering en de krapte op de arbeidsmarkt in de zorg dragen hieraan bij. Mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid blijven langer zelfstandig wonen in wijk of kern. Dat betekent iets voor de woningen, ook onze woningen, waarin deze mensen wonen. Maar zeker ook voor de omgeving (fysiek of sociaal) waarin de mensen zich bewegen. Onze aandacht richt zich daarom niet alleen op de woning zelf. De woning moet ook een thuis zijn: een omgeving waar mensen prettig kunnen wonen. Om dit thuis voor en met de mensen te bewerkstelligen, werken we integraal samen met tal van partners in de wijken en kernen waar wij actief zijn.

6.2.1 Visie Wonen en Zorg

In 2018 hebben wij voor het eerst een visie op Wonen en Zorg vastgesteld. Ingegeven door de hierboven genoemde ontwikkelingen, is het zorglandschap momenteel flink in beweging. Alle betrokken partijen zijn op zoek naar hun (nieuwe) plek in dit speelveld. Zo ook Wonen Zuid. In 2023 en 2024 hebben hierover diverse gesprekken plaatsgevonden onder andere in het kader van de door de gemeenten in ons werkgebied op te stellen woonzorgvisies. De uitkomsten van deze gesprekken vormden de input voor een actualisatie van onze visie, die in 2024 is afgerond.

De geactualiseerde visie is gebaseerd op de onderstaande programmalijnen:

- ***De vitale kernen en wijken***. We streven naar een levendige gemeenschap met een sterke sociale verbondenheid en waar ook plaats is voor zorgvragers. Dit bevordert de veerkracht en draagkracht van een kern of wijk;
- ***Een passend en prettig huis***. We willen woningen bieden passend bij de levensfase van huurders. Daarnaast streven we naar een prettige woonomgeving gericht op gezondheid, ontmoeting, beweging en lokale betrokkenheid. Dit doen we met de wetenschap dat onze huurders steeds langer zelfstandig moeten of willen blijven

wonen. Daarbij houden we rekening met de personeelskrapte in de zorg (clustering van zorgvragers) en beschikbare zorgtechnologie, sociale draagkracht en het voorzieningenniveau in de wijk;
- ***Bewustwording en vraagsturing***. Enerzijds willen we de huurders bewust maken, dat er steeds meer zorgvragers in de wijk wonen en dat men daar zelf ook toe kan gaan behoren. Daarom willen we meewerken aan initiatieven van bewoners, die gericht zijn op het bevorderen van sociale draagkracht. Anderzijds willen we de vraag meer gaan sturen door een betere informatievoorziening aan huurders, zodat zij beter en eerder toekomstbestendige keuzes kunnen maken. Wij willen de verhuisketens op gang brengen, beginnend met bevordering van de doorstroming van senioren die willen verhuizen;
- ***Opgavegericht werken***. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten, wijken en kernen. De opgave in een gebied is leidend en een 'one-size-fits-all' benadering werkt niet. We gaan de opgave bepalen op basis van gesprekken met huurders en professionele partners, die actief zijn in onze wijken en kernen. Het uiteindelijke resultaat is een plan per gebied.

De Huurdersvereniging Wonen Zuid is betrokken bij deze geactualiseerde visie. Zij hebben aangegeven participatie in de samenwerking met professionele partners het belangrijkste punt te vinden om te komen tot vitale wijken. De programmalijnen zijn uitgewerkt in een agenda met acties. Samen met een brede vertegenwoordiging uit alle lagen van de organisatie zijn de acties bepaald, die we als eerste gaan oppakken. Daar gaan we vanaf 2025 mee aan de slag.

Voorafgaand aan de actualisatie van deze visie is in 2024 verder gewerkt aan de eerder vastgestelde ambities en doelstellingen.

Vergroten toe- en doorgankelijkheid woningen
Een van de ambities uit de oorspronkelijke en geactualiseerde visie is en blijft het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Hierbij ligt de focus zowel op het aanpassen van ons bestaand bezit als op de te realiseren nieuwbouw. Hieronder staan welke resultaten in 2024 op beide gebieden zijn behaald.

Bestaand bezit
Kijkend naar ons bezit hebben 5.264 woningen het kenmerk nultredenwoningen. Daarmee zijn deze woningen (ook) geschikt voor minder mobiele senioren.

- In 2024 zijn de nog openstaande werkzaamheden in het kader van de eerste tranche wonen en zorg afgerond. In een achttal complexen verdeeld over ons werkgebied (Roermond, Valkenburg, Leudal) zijn onze woningen aangepast.

- Bij het complex Haagdoorn (Ypenburgstraat, gemeente Heerlen) zijn alle ballustraden opgehoogd ter voorbereiding voor het ophogen van de balkons, waardoor deze toegankelijk zijn voor huurders met een rollator of een ander loophulpmiddel. We hebben de zittende huurders de mogelijkheid gegeven om hun balkon tegen een kleine huurverhoging te laten ophogen. De overige balkons worden bij mutatie meegenomen.
- Verder hebben we een begin gemaakt met de inventarisatie van onze woningen en complexen, die geschikt zijn om aan te passen in het kader van wonen en zorg. Hierdoor krijgen we inzichtelijk welke woningen voor de tweede tranche in aanmerking komen. Door gebrek aan capaciteit in de uitvoering (zowel in- als extern) is in 2024 geen tweede tranche opgestart.

Scootmobielen

In 2023 zijn de voorbereidingen getroffen om te komen tot voldoende en veilige scootmobielplekken in de (senioren)complexen in ons werkgebied. Zo is het beleidskader scootmobielen vastgesteld, is een planning gemaakt en een prioritering bepaald. Ook is er capaciteit aangetrokken voor de uitvoering van deze doelstelling en zijn middelen vrijgemaakt in de begroting. Medio 2024 is de uitvoering gestart en uiterlijk eind 2026 moet de realisatie afgerond zijn.

In 2024 zijn in acht complexen in totaliteit 88 scootmobielplekken gerealiseerd. Hierbij waren in vier complexen al scootmobielplekken aanwezig. In deze complexen zijn extra plekken bijgekomen en tevens zijn alle plekken aangepast aan ons programma van eisen.

Gerealiseerde scootmobielplekken in 2024:

Locatie	Aantal
Spiesstraat, Kerkrade	19
Lindenlaan, Kerkrade	8
Ypenburgstraat, Heerlen	12
Zondagstraat, Heerlen	20
Beckerswei, Valkenburg	2
Muggenbroekerlaan, Roermond	16
Onze Lieve Vrouweplein, Roermond	6
Kerkplein, Leudal	5
Totaal	**88**

Door het aanvragen van vergunningen bij de gemeentes en de levertijd van buitenstallingen (nu 20 weken) neemt de doorlooptijd van realisatie van nieuwe scootmobielplekken bij een aantal complexen toe.

Vraagsturing senioren
Een ander doel uit de visie op wonen en zorg is een betere match tussen het aanbod aan toe- en doorgankelijke woningen enerzijds en de vraag naar deze woningen door de beoogde doelgroep anderzijds om zo de doorstroming te bevorderen (het op gang brengen van verhuisketens). In 2024 is een 'pilot doorstroming Kerkrade' uitgevoerd met als doel het creëren van doorstroming binnen de keten door het met voorrang laten verhuizen van (60+) huishoudens vanuit een eengezinswoning naar een meer toe- en doorgankelijke woning. Daarbij hebben we samen met de gemeente Kerkrade en welzijnsorganisatie Impuls een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar de motieven van onze huurders om wel of juist niet te willen verhuizen. De resultaten van deze pilot zijn zeer positief. In totaliteit zijn 20 huurders verhuisd naar een meer geschiktere woning of gaan ze binnenkort verhuizen.

De behoefte aan het bevorderen van doorstroming bestaat in meerdere gemeenten binnen ons werkgebied. De leerpunten uit de pilot in de gemeente Kerkrade worden meegenomen bij gelijksoortige initiatieven in andere gemeenten.

6.2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

We zijn er primair voor huishoudens die op eigen kracht niet of minder goed zelfstandig aan een woning kunnen komen. Vaak gaat het hierbij om huishoudens waarvan het huishoudinkomen laag is. Daarnaast zien we dat een steeds grotere groep mensen een beroep op ons als corporatie doet, omdat zij een specifieke huisvestings- en of ondersteuningsvraag hebben, de zogenaamde 'aandachtsgroepen'. Denk hierbij aan statushouders, woonwagenbewoners, sociaal of medisch urgenten of uitstromers vanuit maatschappelijke opvang of beschermd wonen. De verwachting is dat niet alleen het aantal aandachtsgroepen zal toenemen, maar ook het aantal mensen in deze groepen. Het is belangrijk dat wij hierop anticiperen, omdat het diverse facetten van ons werk raakt, waaronder het portefeuillebeleid, de woonruimteverdeling (urgentie-categorieën), het leefbaarheidsbeleid en bijvoorbeeld ook de afspraken rondom Housing en het Matchingspunt.

Het is belangrijk om oog te hebben en te houden voor een evenwichtige verdeling van de aandachtsgroepen over de gemeenten, maar ook voor de draagkracht en draaglast van onze wijken, buurten en kernen. Hierbij kijken we niet alleen naar de 'nieuwe' huurders. Ook onze zittende huurders kunnen in een situatie komen, waarin ze de regie over hun leven (tijdelijk) verliezen. We vinden het belangrijk om hier tijdig te schakelen met partners in het netwerk, zoals gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Dit doen we om overlast en/of een gevaarzetting

voor de huurder zelf of zijn/haar omgeving en daarmee een mogelijke huisuitzetting te voorkomen. Onze collega's van het team leefbaarheid vervullen hierin een belangrijke rol.

Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid
Wij zorgen voor een specifiek en aangepast woningaanbod voor de bovenstaande doelgroep Denk hierbij bijvoorbeeld aan locaties voor beschermd wonen of aan fokuswoningen. In onze bestaande voorraad passen we, in samenwerking met de betreffende gemeente, onze woningen aan in het kader van de Wmo. Hiermee ondersteunen we dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Met de verschillende gemeenten hebben we hierover ook samenwerkingsafspraken gemaakt in een zogenaamd Wmo-convenant. In dit convenant liggen ook afspraken vast rondom de medische urgentie.

Uitstroom maatschappelijke opvang / beschermd wonen
Met betrekking tot de aandachtsgroep 'uitstromers maatschappelijke opvang / beschermd wonen' hebben we in ons werkgebied concrete afspraken. In de regio Parkstad Limburg hebben we met Housing Parkstad, gemeenten, zorgpartners en woningcorporaties afspraken gemaakt over het jaarlijks te huisvesten aantal huishoudens, de condities en of welke begeleiding gewenst is. In 2024 hebben we voor Housing 22 woningen beschikbaar gesteld.

In de regio Midden-Limburg werken wij op een vergelijkbare manier samen in het Matchingspunt Midden-Limburg. Voor het Matchingspunt hebben we in 2024 16 woningen beschikbaar gesteld.

Statushouders en vluchtelingen
Wonen Zuid heeft ook een taak in de huisvesting van statushouders. Wij dragen naar rato van ons woningbezit bij aan de realisatie van deze gemeentelijke taakstellingen. De afspraken hierover zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Over heel 2024 heeft Wonen Zuid 70 woningen verhuurd aan statushouders. Net als in eerdere jaren heeft ook in 2024 het vinden van geschikte woningen voor grote gezinnen (7-10 personen) gevraagd om extra inspanning, aangezien binnen het reguliere corporatiebezit weinig tot geen mogelijkheden liggen. In de gemeente Roermond heeft Wonen Zuid één van haar woningen geschikt gemaakt voor een statushouder gezin bestaande uit negen personen.

Woonwagenbewoners
Ook de woonwagenbewoners behoren tot onze doelgroep. Gemeenten zijn primair aan zet voor het opstellen van woonwagenbeleid. Zij vragen onze hulp om woonwagenbewoners te huisvesten. Dat kan door overname van woonwagenlocaties, die nu nog in beheer en eigendom van gemeenten zijn. In Beekdaelen hebben we in de prestatieafspraken

vastgelegd dat we bereid zijn mee te denken over het ontwikkelen van een locatie (Skill-pod woningen). De gemeente zou hiervoor een locatie aandragen, maar dat is in 2024 nog niet gebeurd.

De gemeente Valkenburg heeft Wonen Zuid gevraagd of we open staan voor overname van de woonwagenkampen. Wij hebben de voorwaarden aangegeven, waaronder de ligging in ons werkgebied. De gemeente onderzoekt in 2025 de overdrachtsmogelijkheden.

6.2.3 Samenwerking met maatschappelijke-/ zorgpartijen

Zoals aangegeven in paragraaf 6.2.1 is het zorglandschap momenteel flink in beweging en gaan wij actief het gesprek aan met betrokken partijen, waaronder zorg- en welzijnsaanbieders, gemeenten, zorgkantoren en collega-corporaties, om met elkaar te onderzoeken hoe onze plek in de nieuwe constellatie eruitziet. Denk bijvoorbeeld aan vragen als: ‘hoe moet de woning eruitzien als mensen steeds later of misschien wel niet meer naar een verpleeghuis kunnen?’, ‘wat kan community care betekenen voor onze huurders?’, ‘hoe ziet ‘ontmoeting’ er in de toekomst uit?’, ‘wat vraagt het scheiden van wonen en zorg van onze huurders en van onze woningen?’

Een ding is zeker: we kunnen het niet alleen. Samenwerking is een must. Een van de manieren waarop we elkaar als partners vinden, zijn de gesprekken over de (regionale) woonzorgvisies. De meeste gemeenten in ons werkgebied hebben hier inmiddels een start mee gemaakt en als Wonen Zuid zijn we hier actief bij betrokken.

6.3 KWALITEIT

We bieden huurders van Wonen Zuid een veilige woning met een passende prijs-kwaliteit verhouding. Hierbij weet een klant wat hij mag verwachten van zijn woning. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken en relevante ontwikkelingen in 2024.

6.3.1 Planmatig, mutatie en reparatie onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeleid ook

veel aandacht aan onderhoud. We werken hierbij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van woonkwaliteit voor onze huurders. Onze totale onderhoudsuitgaven in 2024 bedragen € 34,2 miljoen, waarvan € 19,1 miljoen aan planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud), € 7,0 miljoen aan reparatieonderhoud (inclusief schades) en € 8,1 miljoen aan mutatieonderhoud.

Door de kabinetswijziging is de verplichting tot het aanbrengen van (hybride) warmtepompen in het bestaande woningbezit voorlopig van de baan. Om de installatiebranche en onszelf hiermee wel ervaring te laten opdoen, passen we via het planmatig onderhoud nog ca. 150 installaties hierop aan. Op deze wijze zijn we goed voorbereid als er alsnog een “wettelijke” verplichting wordt opgelegd.

Ons geprognotiseerde planmatig onderhoudsbudget is in 2024 gerealiseerd, weliswaar met deels andere activiteiten dan verwacht. Voor een deel komt dit door de jaarlijkse overloop. Omdat voorbereidingsperiodes langer duren of natuurvrijverklaringen niet tijdig worden afgegeven, worden werkzaamheden overgeheveld naar het volgende uitvoeringsjaar.

De mutatiekosten zijn ca. 40% hoger dan begroot. Dit wordt mede veroorzaakt door extra kosten voor:

- Mutatiewoningen, waar huurders meer dan 40 jaar in gewoond hebben en die nog niet grootschalig zijn gerenoveerd (ongeveer € 2 miljoen extra voor ca. 55 woningen);
- De vastgestelde basiskwaliteit waaraan onze woningen moeten voldoen;
- Ons nieuwe veiligheid- en gezondheidsbeleid;
- Duurdere bouwmaterialen.

Bij reparatieonderhoud zien we een overschrijding van ca. 20%. Dit wordt veelal veroorzaakt door de hogere cao-uurlonen bij uitvoerende partijen en toeslagen op handelingskosten van kleine opdrachten. In 2024 is gestart met een traject om kostenefficiëntie te bewerkstelligen. Dit traject loopt door in 2025.

6.3.2 Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van onze woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn de uitstraling van onze complexen en de leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we ernaar dat de woningen bereikbaar (betaalbaar) blijven voor de

betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. Daarnaast zijn renovaties ook onderdeel van ons 6-sporenbeleid+ op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. Hiermee zorgen we er onder andere voor dat het gros van de slechte energielabels (voorheen E, F en G-label) verdwijnt. In de begroting waren 201 woningen opgenomen voor renovatie, waarbij in de realisatie 179 woningen zijn gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 20,1 miljoen. De afwijking ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt, doordat het vooraf niet specifiek is in te schatten wat de oplevermomenten zijn bij de grotere renovatieprojecten in de gemeenten Roermond (De Kemp) en Valkenburg.

6.3.3 Conditie en veiligheid woningbezit

Via conditiemetingen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit van al onze woningen. Deze informatie gebruiken we onder meer om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te kunnen stellen. Ons beleidsstreven is dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de conditiescores; score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent sloopprijp. In de planning van de inspecties wordt rekening gehouden met onze prioriteiten op het gebied van verduurzaming en vastgoedsturing. Het doel van de metingen is dat er een actueel en compleet beeld is van de technische kwaliteit van de woning en van de geplande (en in de begroting opgenomen) werkzaamheden. Mede op basis van deze informatie vindt namelijk besluitvorming plaats over de soort ingreep die er gedaan moet worden (bijvoorbeeld sloop, renovatie of planmatige werkzaamheden).

Score	Aantal huurwoningen	Percentage
1	1.637	11,8
2	4.273	30,8
3	7.219	52,1
4	574	4,1
Onbekend*	167	1,2
Totaal	**13.870**	**100,0**

* Van alle eenheden, die in het kader van het Masterplan Zonstraat zijn aangekocht, wordt geen conditiescore bepaald.



7. BETROKKEN

We werken aan vitale, gemengde wijken, met elk een eigen karakter. Wijken waarin iedereen zich thuis voelt. Schone en complete wijken, veilig én groen. Daar staan we voor als corporatie.

7.1 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid gaat over de mate waarin de woon- en leefomgeving aansluit op de wensen van onze huurders . Enerzijds gaat het om een verzorgde en nette uitstraling van onze eengezinswoningen en appartementencomplexen, anderzijds gaat het over de manier waarop mensen met elkaar samenleven. Wonen Zuid neemt hierin haar verantwoordelijkheid en werkt waar mogelijk nauw samen met de huurders, maatschappelijk partners, gemeenten en politie. In dit hoofdstuk geven we aan op welke manier we dat doen.

7.1.1 Sociaal Beheer

Het thema leefbaarheid heeft recent een prominentere positionering binnen Wonen Zuid gekregen. Wat betreft leefbaarheid onderscheiden we vier pijlers:

1. Fysiek woonomgeving - het creëren en behouden van een groene, schone, hele en veilige omgeving voor onze huurders;
2. Sociale woonomgeving ‘preventief’ - samenwerken met zorgpartners, gemeenten, politie en intern om problematiek preventief te signaleren;
3. Sociale woonomgeving ‘repressief’ - het terugdringen en waar nodig handhavend optreden in geval van criminaliteit, ondermijning, woonfraude en dergelijke in samenwerking met politie, veiligheidshuis, gemeenten en RIEC (Regionaal Informatie- en Expertise Centrum);
4. Samenwonen - huurders stimuleren en ondersteunen bij bewonersinitiatieven.

In 2024 zijn uiteenlopende acties uitgezet binnen deze vier pijlers om de woon- en leefomgeving van onze huurders positief te beïnvloeden.

Fysieke woonomgeving
In 2024 heeft Wonen Zuid een intensief aanbestedingstraject afgerond en per 1 juli 2024 zijn twee nieuwe schoonmaakpartners gecontracteerd. De eerste resultaten van deze samenwerking zijn zeer positief. Ze hebben geleid tot een flinke afname van het aantal klachten van huurders met betrekking tot de schoonmaak Daarnaast heeft het ook een positief effect op de uitstraling van onze wooncomplexen.

Ook op het gebied van groenbeheer hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. In 2024 heeft Wonen Zuid samen met haar hoveniers de voorbereidende handelingen getroffen om in 2025 meerdere groenpercelen op te waarderen. Hierbij staan de biodiversiteit en klimaatadaptie centraal. Daarnaast betrekt Wonen Zuid haar huurders bij het opwaarderen van haar groenperceel.

Sociale Woonomgeving preventief
Het aantal huurders met een ondersteunings-, begeleidings- of behandelingsvraag dat wij huisvesten neemt toe. Denk bijvoorbeeld aan de huurders die vanuit een beschermde intramurale setting uitstromen naar reguliere huisvesting met ambulante begeleiding. Om ervoor te zorgen dat deze groep huurders duurzaam gehuisvest wordt, werkt Wonen Zuid samen met Loket Housing in de regio Parkstad Heuvelland en met Woonkans in de regio Roermond. Loket Housing en Woonkans zijn samenwerkingsverbanden tussen gemeente, zorgverleners en woningcorporaties.

Naast deze geformaliseerde samenwerkingsverbanden hebben onze leefbaarheidsmedewerkers en sociaal beheerders korte lijnen met de maatschappelijke partners en staan zij dicht bij onze huurders. Onze leefbaarheidsmedewerkers en sociaal beheerders zijn niet voor niets de ogen en oren van Wonen Zuid in de wijk. Hierdoor zijn zij in staat snel en adequaat de juiste vervolgacties uit te zetten.

Sociale woonomgeving repressief
Ook Wonen Zuid heeft te maken met verruwing en verharding van de bewoners haar woningbezit. Waar voorheen voornamelijk sprake was van kleine opiumdelicten in onze huurwoningen constateren we ook steeds vaker prostitutie, mensenhandel, woonfraude en andere criminele activiteiten in onze huurwoningen. De invloed hiervan op het woongenot van onze huurders is ook groot en zorgt voor gevoelens van onveiligheid. We werken dan ook actief samen met hulp- en opsporingsdiensten om deze casuïstiek op te pakken en te beëindigen.

Samenwonen
In 2024 heeft een groot aantal bewonersgroepen gebruik gemaakt van het leefbaarheidsfonds van Wonen Zuid om bewonersactiviteiten te

organiseren. Daarnaast heeft Wonen Zuid bijgedragen aan meerdere muurschilderingen en is in het kader van brandveiligheid meubilair in de algemene ruimtes vervangen.

7.1.2 Integrale wijkaanpak

Ons woningaanbod ligt veelal geconcentreerd in wijken en buurten. Niet voor niets heet onze ondernemingsvisie “(Wij)ken maken het verschil”. Onze aandacht gaat daarom uit naar het vitaal en leefbaar houden van onze wijken. In een aantal wijken en buurten doen we dat met een integrale wijkaanpak.

Een integrale wijkontwikkeling is complex en vraagt om een lange adem, zeker als sprake is van kwetsbaar (en versnipperd) particulier bezit, er opgaven liggen voor sociaaleconomische structuurversterking, er sprake is van verdunning in het woningaanbod of het gaat om een wijk met een monumentale status. De aanpak van dergelijke wijken vraagt om intensieve samenwerking met betrokken partners en belanghebbenden, een innovatieve kijk op oplossingen en om doorzettingsvermogen. We gaan deze uitdagingen niet uit de weg, stellen ons op als een betrouwbare samenwerkingspartner en zijn bereid extra stappen te zetten om de wijkontwikkeling tot een succes te brengen.

In de wijken Rolduckerveld (Kerkrade), Nuinhofwijk (Beekdaelen), De Hees (Heerlen), Donderberg (Roermond), Tegelarijeveld (Roermond) en De Kemp (Roermond) werken we aan een integrale wijkontwikkeling. Dat doen we in nauwe samenwerking met bewoners, gemeente, huurderorganisatie, collega corporaties en maatschappelijk partners. Een gedragen wijkvisie geeft daarbij richting aan de meerjarige activiteiten, zowel rond vastgoedtransitie als sociaaleconomische structuurversterking.

Integrale wijkontwikkeling Rolduckerveld (Kerkrade)
In 2019 zijn we samen met de gemeente en HEEMwonen gestart met de integrale wijkontwikkeling van Rolduckerveld. De wijk kenmerkt zich op sociaaleconomisch vlak als één van de meest kwetsbare wijken in de stadsregio Parkstad. De bestaande woningen zijn sterk verouderd en zijn aan vervanging toe. Daarbij is er een verdunningsopgave van 242 woningen op de huidige 734 woningen. Een extra opgave in de wijkontwikkeling ligt bij twee hoogbouwflats met constructieve problemen, in particulier eigendom. Gesteund met subsidies van gemeente, stadsregio, provincie en het rijk koopt Wonen Zuid deze 200 appartementen terug om ze in 2031 te slopen en circa 50 nieuwe woningen terug te bouwen. Hiermee geven we invulling aan de verdunningsopgave. Daarnaast is het de katalysator voor het integrale wijkontwikkelingsplan.

In 2024 hebben we samen met de gemeente en HEEMwonen weer een aantal belangrijke stappen gezet:

- Eind 2024 hebben we 165 (82,5%) van de 200 appartementen in particulier bezit aangekocht. We liggen daarmee voor op het begrote aankoopschema;
- We realiseren twee nieuwbouwcomplexen van elk 22 appartementen. In maart 2025 hebben we deze woningen verhuurd aan de nieuwe bewoners;
- We zijn gestart met de bouw van 52 grondgebonden woningen. De oplevering is medio 2025 gepland;
- HEEMwonen is gestart met het herhuisvesten van bewoners om deze complexen aansluitend te slopen. De start van de nieuwbouw op deze locatie wordt medio 2025 verwacht;
- Ook is de Oostkamer van start gegaan, dit is een ontmoetingsplek voor bewoners uit de buurt. Twee keer per week houden we hier spreekuur, waarbij de bewoners over alle ontwikkelingen in de wijk vragen kunnen stellen. Zo nodig verwijzen we door naar de betreffende instanties;
- Daarnaast is de communicatie en participatie met de bewoners structureel ingericht en is met een sociaal programma de sociaaleconomische structuurversterking opgepakt.

Integrale aanpak monumentale Nuinhofwijk (Beekdaelen)
In 2023 zijn we met een bewonersbijeenkomst officieel van start gegaan met de integrale aanpak van de Nuinhofwijk. De complexiteit in deze buurt zit in de rijksmonumentale status van de woningen en het versnipperd eigendom van deze ruim 100 jaar oude spoorwegkolonie. Voor de 118 bouwkundig verouderde en energetisch slechte woningen (waarvan 75 van Wonen Zuid en 43 in particulier eigendom) is een grondige aanpak dringend gewenst. Het restaureren van enkel de huurwoningen is zeer kostbaar en niet toekomstbestendig als de tussenliggende particuliere woningen hierin niet meegaan.
Met de betrokken partijen is uitvoerig overleg gevoerd over de tegenstrijdigheden in cultuurhistorische waarde en het volkshuisvestelijk belang. Vanuit de gedachte dat behoud van het monument het meest gebaat is bij een goed gebruik, is consensus gevonden in een plan waarin Wonen Zuid (gesteund met subsidies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, uit de Regiodeal, het Volkshuisvestingsfonds en cofinanciering door gemeente en provincie) de 43 eigendomswoningen aankoopt, 51 woningen sloopt, 43 nieuwe woningen in beeldkwaliteit terugbouwt en 67 woningen in de kern van deze monumentale wijk restaureert. De sloop van een deel van deze rijksmonumenten is uniek en geldt als pilot voor monumentale buurten met soortgelijke vraagstukken in Nederland.

In 2024 zijn in de Nuinhofwijk weer belangrijke stappen gezet:
- Van de 43 woningen in particulier eigendom hebben we er eind 2024 al 23 kunnen verwerven. Daarmee liggen we ruim voor op het begroot aankoopschema;
- Het grootste deel van de bewoners van de 75 huurwoningen hebben we een andere passende woning aan kunnen bieden;
- Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld. De omgevingsvergunningen zijn aangevraagd;
- Het subsidieverantwoordingsplan en het accountantsprotocol zijn vastgesteld en de subsidies zijn beschikt aan Wonen Zuid;
- Het renovatieplan en aanbesteding zijn uitgewerkt. Met de gemeente vindt afstemming plaats over eisen aan beeldkwaliteit in relatie tot verantwoorde maatschappelijke kosten;
- Bewoners blijven op de hoogte van de ontwikkelingen via periodieke nieuwsbrieven. Daarnaast kunnen bewoners in het Nuinhofhuisje terecht voor ontmoeting en is er de mogelijkheid om vragen te stellen omtrent de ontwikkelingen in de wijk.

Wijkvisie de Hees (Heerlen)
In de wijk de Hees liggen grote kansen om door herstructurering en sociaaleconomische structuurversterking een hedendaagse vitale woonwijk te realiseren. Het huidige woningaanbod van Wonen Zuid (ca. 800 woningen) is eenzijdig in type (overwegend gestapeld zonder lift) en is bouwkundig en energetisch achterhaald. In 2024 zijn we met de gemeente in gesprek gegaan over de opgestelde wijkvisie, de rol van de gemeente in de programmering, de RO-procedures en vergunningen en de inrichting van openbare ruimte en infrastructuur. In 2025 verwachten we tot een concreet plan van aanpak te komen voor de herontwikkeling van de Hees. We starten dan ook het participatietraject met de bewoners.

Vanuit de opgave om uiterlijk in 2028 alle woningen met een energielabel E, F of G te verbeteren naar tenminste label D zijn we in vijf woonblokken van elk 18 appartementen al gestart met het aanbrengen van energetische verbeteringen. Voor de integrale aanpak betekent dit ook dat herstructurering van deze woningen in de tijd is opgeschoven. Voor de gehele integrale wijkontwikkeling verwachten we zo'n 15 jaar nodig te hebben.

Wijkontwikkelingsprogramma Donderberg (Roermond)
Al meer dan 10 jaar werken we samen met onze partners aan de ontwikkeling van de wijk Donderberg in Roermond. Ongeveer de helft van de 3.100 woningen is in bezit van Wonen Zuid. Het wijkontwikkelingsprogramma kent zowel een fysiektechnische als een sociaaleconomische aanpak. Inmiddels is het merendeel van de woningen gerenoveerd. Voor de 150 woningen en omliggende openbare ruimte in de Sterrenberg hebben we samen met de gemeente

een kwaliteitsatlas opgesteld. Daarbij sturen we op het doorbreken van het huidige eenzijdige woningaanbod en het realiseren van meer differentiatie in zowel aanbod als bewonerssamenstelling. We werken aan een “magic” mix van doelgroepen en inkomens om de draagkracht van de wijk te vergroten.

Ook in 2024 hebben we in de Donderberg weer belangrijke stappen gezet:

- In een bewonersbijeenkomst hebben we samen met de gemeente de voorgenomen plannen gedeeld met de bewoners in de wijk;
- De opgestelde kwaliteitsatlas is vastgesteld door het college van B&W;
- We zijn gestart met de huisbezoeken aan alle huidige bewoners en kijken samen met hen naar hun wensen voor een andere woning. Een groot deel van de huidige bewoners hebben we al aan een nieuw thuis kunnen helpen;
- Samen met Huurdersvereniging Wonen Zuid is een bewonersgroep opgericht die de belangen van de bewoners behartigt;
- Bewoners blijven op de hoogte van alle ontwikkelingen via nieuwsbrieven, de website en social media kanalen van de Donderberg.

Tegelarijeveld (Roermond)
In de wijk Tegelarijeveld in Roermond werken we samen met de gemeente aan meer differentiatie in het woningaanbod in zowel prijs als type, het verbeteren van de leefbaarheid en het bevorderen van de sociale ontmoeting. Daarnaast richten we ons op het energetisch verbeteren van de woningen en het vergroenen van de omgeving. In 2023 hebben we hiervoor een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente getekend. Vanuit de ingestelde klankbordgroep zijn ook de wijkraad, zorgpartners, politie en WijZijnMaasniel aangehaakt. In 2025 starten we wijkbrede participatiebijeenkomsten met de bewoners op. Op projectniveau zijn de bewoners al betrokken.

Het afgelopen jaar hebben we samen met de gemeente de nieuwe stedenbouwkundige opzet voor de wijk vastgesteld, die ook goed ontvangen is door de klankbordgroep. Daarnaast zijn de eerste 20 nieuwbouwwoningen Tegelarijehof opgeleverd. De zorgpartner Vijf heeft een plek gevonden in het wijkgebouw en houdt hier spreekuur voor de bewoners. Tijdens de straatspeeldag hebben we ons verder voorgesteld aan de bewoners en informatie opgehaald wat bewoners belangrijk vinden. Vanuit de Citydeal van de Hogeschool Zuyd hebben studenten van diverse studierichtingen ideeën voor deze wijk uitgewerkt.

De Kemp (Roermond)
De Roermondse wijk De Kemp is gebouwd als tuindorp met de kenmerkende puntdaken en grote achtertuinen, die vroeger als moestuin dienden. Van de ruim 1.000 woningen in de Kemp is bijna twee derde in bezit van Wonen Zuid. Veel woningen zijn bouwkundig en

energetisch verouderd en mede door het eenzijdig aanbod aan sociale huurwoningen is in de loop van de tijd ook een concentratie ontstaan van huishoudens met een laag inkomen. Al bijna 10 jaar werken we aan de uitvoering van de Wijkvisie De Kemp 2016-2025 onder de titel “Op en Top de Kemp: Tuindorp 2.0”. We zetten daarbij in op behoud van het traditionele karakter van deze wijk met verbetering van de bestaande woonproducten, een gedifferentieerde bewonerssamenstelling en inspelend op de veranderende woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners. Samen met de gemeente werken we daarnaast aan het verbeteren van de openbare ruimte.

Bewoners zijn en blijven nadrukkelijk betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de wijkvisie. Daarvoor organiseren we met regelmaat bewonersbijeenkomsten zoals ‘t Bruist op de Kemp, het Bruisbal en de Bruis Blok Party. Samen met de bewoners maken we van De Kemp weer een gezellige, groene volksbuurt, die geliefd is onder de Kempenaren én woningzoekenden uit andere buurten en wijken.

In de afgelopen jaren zijn al verschillende projecten in de Kemp gerealiseerd, waaronder de nieuwbouw van de Groene Campagne en het renoveren en verduurzamen van meer dan 100 woningen. In 2024 is gestart met voorbereidingen voor de sloop en nieuwbouw van 124 woningen samen met de renovatie en verduurzaming van 159 woningen.

7.2 PARTICIPATIE

We kunnen alleen inspelen op de wensen van huurders en andere stakeholders als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom moeten we nauw met elkaar verbonden zijn. Niet vanuit een wettelijke verplichting, maar als voorwaarde voor het vaststellen en realiseren van onze doelen en als onderlegger voor ons handelen. Door in gesprek te zijn met onze partners krijgen we scherper zicht op de maatschappelijke opgaven en de bijdrage die hieraan van ons gevraagd wordt. We investeren daarom op verschillende manieren in het overleg met onze partners. Bijvoorbeeld:

- Tripartite overleg over de prestatieafspraken;
- Structureel overleg met onze huurdersorganisatie;
- Overleg op projectniveau met bewoners en bewonerscommissie;
- Gesprekken met zorgpartners over de huisvestingsbehoefte in de zorg;
- Afstemming met maatschappelijk partners over leefbaarheids-vraagstukken;
- Themasessies met ketenpartners.

Zo houden we zicht op wat er speelt en vinden we legitimatie in onze bijdragen.

7.2.1 Prestatieafspraken

In 2024 hebben we in alle gemeenten waarin we werkzaam zijn, prestatieafspraken gemaakt voor 2025. We deden dat samen met onze collega-corporaties en de huurdersorganisaties. De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hieraan leveren. Wederkerigheid van afspraken is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Wat hebben we van elkaar nodig om de gemaakte afspraken te kunnen realiseren, elk vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

De prestatieafspraken gaan over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, maatschappelijke doelgroepen en leefbaarheid en sluiten aan bij de opgaven vanuit de Nationale prestatieafspraken, de provinciale Woondeals en de (regionale en) lokale woonvisies. Onze prestatieafspraken zijn terug te vinden op onze website: wonen-zuid.nl.

In een aantal gemeenten hebben we dit jaar scherper verschil gemaakt tussen welke afspraken vanuit wederkerigheid er echt toe doen en wat goed is aan elkaar te melden, maar geen prestatieafspraak is. Ook hebben we een beperkt aantal speerpuntafspraken benoemd, waaraan we écht uitvoering gaan geven en hiervoor capaciteit, middelen en bestuurlijk draagvlak hebben vastgesteld.

Voorafgaand aan het maken van prestatieafspraken geven we gemeenten en huurdersorganisatie inzicht in onze voorgenomen bijdragen (het bod). De volkshuisvestelijke opgaven reiken verder dan één jaar. Daarom vinden we het belangrijk in onze biedingen inzicht te geven in onze voornemens voor de komende 5 jaar.

Vanuit de aankomende wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting werken gemeenten aan het opstellen van woonzorgvisies, een volkshuisvestingsprogramma en de uitwerking van de rijks programmalijn "Een thuis voor iedereen". Samen met collega corporaties en huurdersorganisaties zijn we nauw betrokken bij de uitwerking. Ook liggen er vanuit de provinciale Woondeal omvangrijke nieuwbouw en transitie-opgaven. Deze ontwikkelingen zijn medebepalend voor de aan ons gevraagde volkshuisvestelijke bijdrage en de daarover te maken prestatieafspraken.

Meerjarige prestatieafspraken
In verschillende gemeenten stellen we naast de prestatieafspraken voor het opvolgend jaar ook de meerjarige prestatieafspraken vast. Dat geeft richting aan onze toekomstige activiteiten. In 2024 kwamen we in de gemeente Beekdaelen en Sittard-Geleen nieuwe meerjarige

prestatieafspraken overeen. Voor de gemeenten Heerlen, Brunssum, Kerkrade, Valkenburg, Nederweert, Maasgouw en de stadsregio Parkstad Limburg lopen al meerjarige prestatieafspraken. In de gemeente Roermond verlengden we de lopende prestatieafspraken met het oog op het vaststellen van nieuwe tweejarige prestatieafspraken in het eerste kwartaal 2025, dit op basis van de dan vast te stellen gemeentelijke Woonvisie.

7.2.2 Huurdersparticipatie

We vinden het belangrijk dicht bij onze huurders te staan. Dat doen we door met elkaar in gesprek te gaan en te zorgen voor lokale inbedding. Zo kunnen we maatwerk bieden. Het is onmogelijk om met alle individuele huurders de dialoog aan te gaan. Daarom vinden we het belangrijk om, naast ons dagelijks contact met huurders, ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van onze huurders op complex-, wijk-, plaats- en corporatieniveau.

Overlegtafels
Om het overleg met de huurders goed aan te laten sluiten bij elkaars wensen en behoeften, hebben we in 2023 samen met de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) ons participatiemodel doorontwikkeld naar verschillende niveaus, ook wel overlegtafels genoemd, te weten:

1. Individueel overleg;
2. Bewonerscommissie;
3. Projectenoverleg;
4. Thematisch overleg;
5. Wijken en buurtgericht overleg;
6. Bestuurlijk en beleidsmatig overleg.

Individueel overleg
De medewerkers van Wonen Zuid voeren elke dag overleg met onze huurders over een veelvoud aan onderwerpen. Hierbij zijn diverse manieren van contact mogelijk: bezoek op kantoor, thuis of in de wijk, telefoon, e-mail, brief, chat of via web portals. We meten de kwaliteit van onze dienstverlening structureel via het onafhankelijke bureau Feeddex.

Bewonerscommissie
De bewonerscommissie is de gesprekspartner voor Wonen Zuid als het gaat om onderwerpen die spelen op het niveau van het wooncomplex, zeker op het moment als er strategische voorraadbeleid (SVB)

werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarom stimuleren we het werk (en de oprichting) van bewonerscommissies. Samen met HWZ hebben we een standaard samenwerkingsovereenkomst opgesteld die kan worden ingezet om de rol en positie van bewonerscommissies in de contacten met Wonen Zuid te stroomlijnen.

Projectenoverleg
Samen met de betrokken bewoners en de eventueel aanwezige bewonersgroep realiseren we de SVB-projecten, bijvoorbeeld renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw. Daarbij voeren we nauw overleg met hen over de aard, inhoud en planning van de uit te voeren werkzaamheden en de impact die dat heeft en op welke wijze wij de huurders indien nodig kunnen en moeten compenseren.

Thematisch overleg
Over specifieke (beleidsmatige) onderwerpen voeren we separaat overleg met vertegenwoordigers van de HWZ. In 2024 hebben we onder meer overleg gevoerd over de basiskwaliteit van onze woningen, het sociaal plan, leefbaarheid en raamadvisering bij onderhoud en renovatie. Daarnaast hebben we een vaste werkgroep die een keer per kwartaal bijeenkomt voor overleg, afstemming en beleidsvorming over onderwerpen op het terrein van betaalbaarheid en duurzaamheid

Wijk- en buurtgericht overleg
Het wijk- en buurtgericht overleg vindt ook op verschillende manieren plaats. Veelal is dit meer een georganiseerd overleg op het niveau van de bewonersgroep, huurdersorganisatie of lokale netwerken. Dit zijn overleggen die ingaan op concrete ontwikkelingen in de wijken en buurten.

Bestuurlijk en beleidsmatig overleg
In 2024 heeft viermaal een formeel bestuurlijk-beleidsmatig overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van Wonen Zuid en het bestuur van de Huurdersvereniging Wonen Zuid. In dit overleg is onder andere gesproken over de maatschappelijke visitatie, de woondeal, het portefeuillebeleid, de versnelling van de verduurzaming, de prestatieafspraken en de financiële positie van Wonen Zuid.

Overig overleg
Naast de individuele contacten en overleggen met de huurders en de overlegmomenten op basis van het formele participatiemodel voeren we ook op vele andere niveaus overleg met de georganiseerde huurders(vertegenwoordigers) en medewerkers van HWZ.

Samenwerkingsovereenkomst
In september 2023 hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten met HWZ. In deze samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd op welke wijze in alle geledingen en op alle niveaus partijen

samenwerken en in welke mate HWZ invloed kan uitoefenen op het beleid en beheer van Wonen Zuid. Deze samenwerkingsovereenkomst biedt Wonen Zuid en HWZ duidelijkheid over elkaars positie, rechten en plichten. Het vooraf maken van duidelijke en concrete (procedure) afspraken en het aanbieden van duidelijke overlegstructuren heeft een duidelijke meerwaarde. De samenwerkingsovereenkomst brengt impliciet met zich mee dat Wonen Zuid en HWZ op alle niveaus en geledingen op een respectvolle en gelijkwaardige wijze met elkaar omgaan. Zij hebben aangegeven elkaar in een vroegtijdig stadium te informeren over zaken die relevant en in het belang zijn van een goede onderlinge relatie. Voor zowel Wonen Zuid als HWZ geldt een bottom up en top down aanpak. Vanuit deze optiek bezien beïnvloeden beleidsontwikkeling en beleidsuitvoering elkaar wederzijds. Effectieve informatie-uitwisseling tussen de onderscheiden niveaus is hierbij onmisbaar.

7.2.3 Sociaal plan

Het sociaal plan gaat over wat we doen als er onderhoud aan een woning wordt uitgevoerd, als er wordt gerenoveerd, of wanneer een woning wordt gesloopt. In het sociaal plan staat hoe we samen afspraken maken en hoe we de huurder, bewonersgroep en huurdersorganisatie bij de onderhouds-, renovatie-, of sloopplannen betrekken. Er staat beschreven welke rechten een huurder heeft. Bovendien doet Wonen Zuid een aantal beloftes, waar men ons aan mag houden. In 2022 hebben we het huidige sociaal plan samen met huurdersvereniging HWZ herijkt. Met dit sociaal plan kunnen we onze huurders adequaat ondersteunen en informeren bij ingrijpende zaken die te maken hebben met renoveren en verhuizen.

De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2024 € 7.428, -. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg in 2024 maximaal € 3.564,70. Op basis van het sociaal plan hebben in 2024 89 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal ca. € 0,5 miljoen) gekregen omdat hun woning op korte termijn gesloopt wordt. Voor renovatie of onderhoudswerkzaamheden hebben 201 huishoudens een overlastvergoeding ontvangen van in totaal ongeveer € 0,26 miljoen.

7.2.4 Klachten- en huurcommissie

Klachtencommissie Wonen Zuid
Huurders en woningzoekenden kunnen met klachten terecht bij medewerkers van Wonen Zuid. Meestal komen zij samen tot een passend antwoord of oplossing. Lukt dat niet of is de huurder of woningzoekende ontevreden over de gekozen oplossing, dan kan deze een beroep doen op de klachtencommissie.

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. Deze bestaat uit vijf leden: twee leden op voordracht van HWZ, twee op voordracht van Wonen Zuid en een onafhankelijke voorzitter. De leden zijn in oordeelsvorming en positie onafhankelijk. Bij een hoorzitting zijn altijd drie leden van de klachtencommissie aanwezig: de voorzitter, een lid namens de huurders en een lid namens de verhuurder. Na een zitting brengt de commissie een gemotiveerd advies uit aan het bestuur van Wonen Zuid hoe om te gaan met de klacht.

De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2024 in totaal zes klachten, waarvan 1 collectief. In 2024 zijn twee klachten gedurende een zitting behandeld en heeft de commissie beide klachten ongegrond verklaard. De resterende vier klachten komen aan de orde in de eerste zitting van 2025.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen Zuid. Dit wordt gepubliceerd op: www.klachtenciewonenzuid.nl.

Huurcommissie
Bij de Huurcommissie kunnen huurders terecht met klachten over de huurprijs, servicekosten, kosten voor nutsvoorzieningen, energieprestatievergoeding, onderhoud en woningverbetering. De klachtencommissie is in deze zaken namelijk niet bevoegd. Ook hiervoor geldt dat huurders bij de Huurcommissie terecht kunnen als ze er samen met medewerkers van Wonen Zuid niet uit komen.

In 2024 zijn door de Huurcommissie 40 klachten van huurders van Wonen Zuid behandeld:

- ***Huurverhoging:*** 28 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging zijn behandeld. In 24 van deze zaken is Wonen Zuid in het gelijk gesteld, 2 bezwaren zijn niet-ontvankelijk verklaard en bij 2 zaken betreft het een verzet tegen een uitspraak waarvan de nieuwe uitspraak nog niet bekend is;
- ***Huurverlaging i.v.m. technische gebreken:*** 12 verzoeken tot huurverlaging i.v.m. technische gebreken zijn ingediend bij de Huurcommissie. Daarvan is 1 verzoek ingetrokken door de huurder, 2 verzoeken zijn niet-ontvankelijk verklaard, bij 2 zaken is de huurder in het gelijk gesteld waarvan 1 na verzet, bij 3 zaken is Wonen Zuid in het gelijk gesteld en bij 4 zaken is nog geen uitspraak bekend.

Voor meer informatie verwijzen wij naar de website: https://www.huurcommissie.nl.

7.3 DIENSTVERLENING

Wonen Zuid werkt aan een dienstverleningsconcept, waar onze huurders geholpen worden op het kanaal van hun voorkeur. Het streven is om de digitale selfservice mogelijk te maken, waarbij processen en informatie geautomatiseerd verwerkt worden. We verleiden de mensen door het gebruiksgemak en bereikbaarheid naar de tools van selfservice, maar blijven bereikbaar en hulpvaardig voor onze huurders, die minder digitaal vaardig zijn of graag door ons persoonlijk geholpen willen worden.

7.3.1 Kwaliteit van dienstverlening

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van dienstverlening en hoe onze klantgerichte processen worden ervaren, voert Wonen Zuid al jaren kwaliteitsonderzoeken uit. We maken hiervoor gebruik van de dienstverlening van onderzoeksbureau Feeddex. Het Aedes Benchmark Huurdersoordeel vormt de basis voor onze metingen van klanttevredenheid, van daaruit wordt het meetplatform uitgebreid.

Wonen Zuid heeft over het jaar 2024 bij het Aedes Benchmark Huurdersoordeel net als in 2023 een A score behaald. De score A is gebaseerd op de resultaten van onderstaande onderzoeken en scores;

Prestatievelden huurdersoordeel	Klantenwaardering	Sectorgemiddelde	Sectorgemiddelde	
			Wonen Zuid	Gemiddeld
Nieuwe huurders	8,4	7,8	A	B
Huurders met reparatieverzoeken	8,0	7,9	A	B
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B	C

Toelichting op Aedes score:
Score klantwaardering vanaf 8,0 (A), Score klantwaardering vanaf 7,5 tot 8,0 (B) en score klantwaardering tot 7,5 (C).

Wij streven naar een solide dienstverlening en zijn zeer verheugd dat de inspanningen van afgelopen jaren tot een A score hebben geleid.

7.3.2 Selfservice

Om de selfservice van onze huurders te verbeteren en te ondersteunen heeft Wonen Zuid in 2024 een aantal activiteiten voortgezet en opgestart:

- Het doorontwikkelen van de Chatbot, waardoor onze medewerkers steeds meer ondersteund worden en in staat zijn om sneller en beter

met onze huurders te communiceren op de website en andere digitale kanalen;
- De pilot implementatie van een huurdersapp voor een 4-tal woningclusters;
- De optimalisatie/herinrichting van de cartotheek in ons primair systeem, waardoor de mogelijkheden van de huurdersapp beter worden ondersteund.

De Chatbot
Sinds 2019 ondersteunen wij onze websitegebruikers met een chatfunctie. Deze chatfunctie wordt door medewerkers van het serviceteam uitgevoerd en ondersteund door een chatbot. Wij participeren actief in een gebruikersgroep om deze techniek door te ontwikkelen en hierdoor effectiever in onze dienstverlening te kunnen inzetten.

In 2024 is een module ontwikkeld waardoor wij actief de voorgestelde antwoorden kunnen beheren en de ondersteuning van onze chatbot als fijner wordt ervaren en ook frequenter wordt gebruikt. In 2024 waarderen onze huurders deze communicatie met een 9.1 gemiddeld.

Pilot Huurdersapp
In 2024 hebben we de pilot met de huurdersapp uitgevoerd. Met deze app kunnen onze huurders alle functionaliteiten van de website en het huurdersportaal zien en gebruiken. De resultaten van deze pilot zijn positief. Wij hebben gemerkt dat een gedeelte van onze huurders, die zijn aangeschreven, deze app gebruikt om aanvragen te doen. Na enquêtering bleek dat onze gebruikersgroep tevreden was. Het gemak van installeren scoorde een 9,0, het aanmelden 8,8 en het gebruiksgemak een 8,4. In 2024 hebben we deze app vervolgens aan alle huurportaal gebruikers aangeboden. In 2025 gaan we de huurdersapp verder uitrollen naar alle klanten van Wonen Zuid.

Optimalisatie/herinrichting cartotheek
Om ervoor te zorgen dat de selfserviceaanvragen intern geautomatiseerd afgehandeld kunnen worden, is het nodig om onze systemen hierop aan te passen. In 2025 gaan we dit verder doorvoeren middels het aanpassen van beslisbomen met als doel dat klanten hun vraag beter stellen en onze leveranciers betere input krijgen met als intentie een betere ”first time fix” en minder administratief correctie werk.



8. BETROUWBAARHEID

Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende beschikbare betaalbare woningen en blijft het van belang om financieel verantwoordelijk en betrouwbaar te zijn. Die balans zullen we moeten vormgeven.

8.1 PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE

Bij Wonen Zuid zetten we ons in voor een organisatie die toekomstbestendig, flexibel en professioneel is. Het afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet om onze processen, samenwerking en werkwijzen verder te versterken. Dit doen we met het oog op het leveren van kwaliteit aan onze huurders en partners, terwijl we inspelen op de veranderende behoeften in onze samenleving.

Door te investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers, het stroomlijnen van werkprocessen en het versterken van onze interne organisatie, bouwen we aan een werkomgeving, waarin professionaliteit en betrokkenheid hand in hand gaan. Vitale professionals zijn hierbij essentieel. Een vitale professional bij Wonen Zuid heeft een optimale afstemming tussen zijn/haar werk en gezondheid, motivatie en competenties. Deze professional neemt zelf de regie, ervaart plezier in het werk, levert goede prestaties en is duurzaam inzetbaar. We geloven dat deze combinatie van betrokkenheid, flexibiliteit en vitaliteit cruciaal is voor het succes van onze organisatie. Onder andere in het vervullen van de diverse uitdagingen die voortkomen uit een dynamische omgeving.

Personeelsbestand

Eind 2024 heeft Wonen Zuid een personeelsbestand van 178,31 fte (197 medewerkers), bestaande uit een vaste formatie van 159,54 fte (exclusief vacatures van 2,63 fte) en een tijdelijke formatie van 18,77 fte (exclusief

uitzendkrachten). De afname in de tijdelijke formatie is voor het grootste gedeelte te verklaren door een toename in de vaste formatie. Afgelopen jaar zijn 6 medewerkers doorgestroomd, 8 medewerkers uit dienst gegaan en 16 medewerkers nieuw in dienst gekomen.

Organisatiestructuur

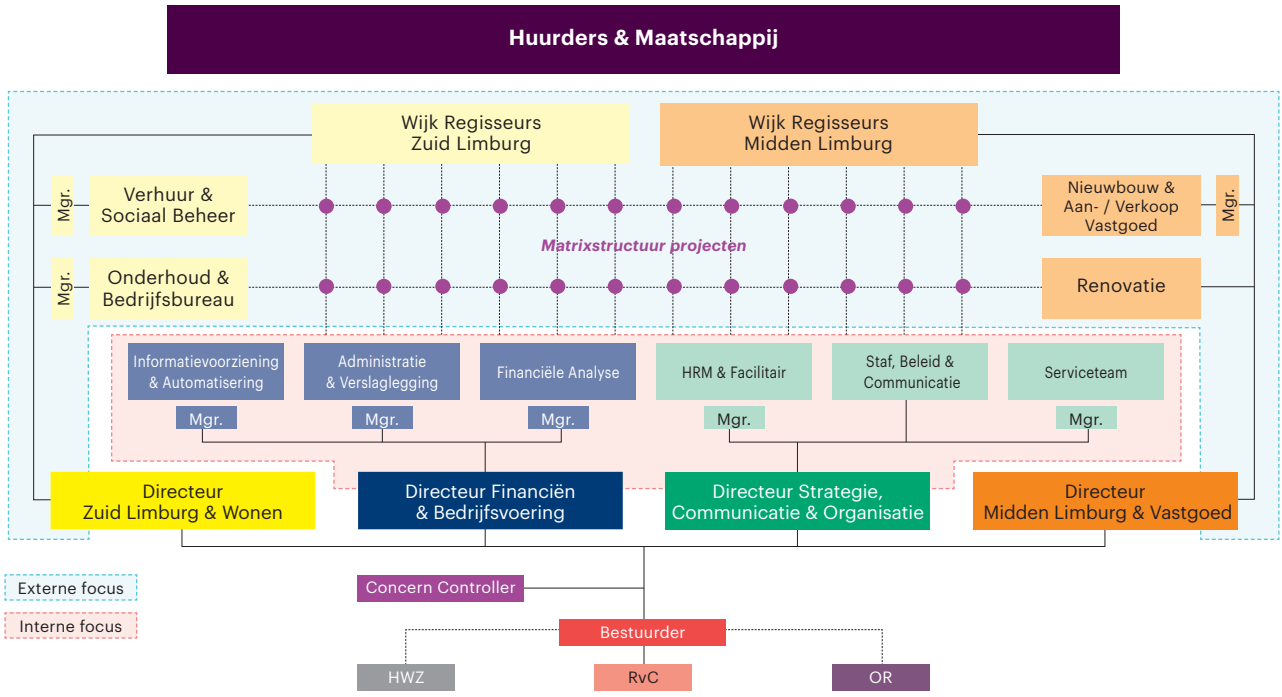
In 2024 is een beperkte bijsturing ingezet in de organisatiestructuur. We hadden een accountstructuur met een driehoofdige directie en negen managers. Deze structuur heeft de samenwerking met externe partners verbeterd, uniformiteit in werkwijzen gebracht en de investeringsportefeuille laten groeien van € 75 miljoen in 2024 naar meer dan € 100 miljoen per jaar vanaf 2025. Hoewel Wonen Zuid meer extern gericht werkt, heeft dit geleid tot minder focus op interne verbeteringen, waardoor bepaalde processen 'stroperig' blijven en externe resultaten worden beïnvloed. De beperkte bijsturing in de organisatiestructuur is ingezet om de balans tussen interne en externe aandacht te herstellen. Ze omvat aanpassingen in de directiefocus, aansturing van managers en intensievere focus op procesmanagement.

Organisatorisch is de grootste wijziging het toevoegen van een vierde directeur (directeur Strategie, Organisatie & Communicatie) aan het directieteam. De primaire verantwoordelijkheid voor organisatiemanagement is hier gepositioneerd. Hierdoor ontstaat een evenwichtiger model. Elk directielid krijgt hierdoor een duidelijkere primaire focus. De managers HRM & Facilitair en Serviceteam, evenals het team Strategie, Beleid & Communicatie, vallen onder de nieuwe directeur.

De accountdirecteuren zijn verantwoordelijk voor de operationele resultaten binnen hun regio en krijgen in het nieuwe organogram ook een beleidsmatige focus, namelijk op Wonen en Vastgoed. De Directeur Zuid-Limburg & Wonen richt zich organisatiebreed op zaken als huurdersdienstverlening, woonruimteverdeling, huurbeleid en bewonersparticipatie. De Directeur Midden-Limburg & Vastgoed is verantwoordelijk voor strategisch vastgoedbeheer, innovatie in bouwconcepten en verduurzamings- en renovatiebeleid.

In 2023 is daarnaast de formatie uitgebreid, deels tijdelijk, om werkdruk te verlichten. Deze tijdelijke functies worden geleidelijk afgebouwd, maar procesverbeteringen zijn nodig om werkprocessen te stroomlijnen en werkdruk structureel te beheersen.

Het organogram van Wonen Zuid ziet na de organisatiewijziging als volgt uit (zie volgende pagina):



Organisatieontwikkeling

In 2024 hebben we als organisatie belangrijke stappen gezet in de voortdurende 'reis' van ontwikkeling en professionalisering. We hebben niet alleen bestaande initiatieven voortgezet, maar hebben ook nieuwe wegen verkend om de kwaliteit van ons werk en de samenwerking binnen teams te versterken.

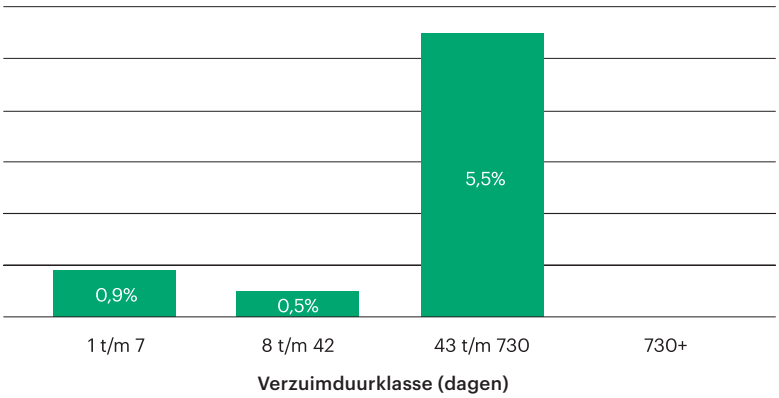
We zijn gestart met de aanpassing van de kantoren om te komen tot een optimale afstemming op hybride werken. Met de verdere ontwikkeling van het hybride werken is het belangrijk dat onze kantooromgeving naadloos aansluit op de behoeften van onze medewerkers. Ons bestaande kantoorconcept vormt een solide basis, maar vraagt om enkele aanpassingen om optimaal te ondersteunen bij de mix van werken op locatie en thuis. Het kantoor wordt nog beter ingericht met flexibele werkzones, die geschikt zijn voor zowel de individuele focus als samenwerking. Door het toevoegen en aanpassen van het meubilair en het creëren van (afgeschermde) werkplekken, kunnen onze medewerkers een ruimte kiezen die het best past bij de werkzaamheden die ze op dat moment verrichten. De ruimtes om digitaal te kunnen overleggen worden uitgerust met nieuwe of aangepaste technologie voor hybride vergaderingen. Op beide kantoren worden meer en grotere vergaderruimtes ingericht.

In 2024 hebben we ook onze digitale kennisbank ingericht: 'Zo werken wij'. Dit portaal is opgezet om de Wonen Zuid medewerker optimaal te ondersteunen bij hun dagelijkse werkzaamheden. De processen, alsook de sjablonen en handleidingen, zijn op dit portaal terug te vinden.

Ziekteverzuim

Ons beleid rondom ziekteverzuim is gericht op het proactief voorkomen en verminderen van arbeidsongeschiktheid. Een essentiële voorwaarde hiervoor is een goede samenwerking tussen medewerkers en de organisatie.

Gemiddeld verzuimpercentage



In 2024 was het verzuimpercentage 6,9%. Het lange verzuim (5,5%) wordt gekenmerkt door zowel fysieke als mentale arbeidsongeschiktheid. Opvallend is het hoge verzuim binnen de leeftijdsgroep 25-35 jaar. Stress en burn-out klachten komen binnen deze leeftijdsgroep het meest voor. Ook landelijk zien we deze trend.

Het totale verzuim in 2024 is 0,8% hoger dan in 2023. De stijging wordt vooral veroorzaakt door het langdurig verzuim. Afgelopen jaar zijn verschillende initiatieven genomen om het verzuim zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Variërend van trainingen op het gebied van Veerkracht & Vitaliteit, een workshop voor collega's binnen de leeftijdsgroep 25-35 en workshops voor managers over preventie en verzuim. We blijven ons inzetten om zowel de preventie als het effectieve beheer van ziekteverzuim verder te optimaliseren.

Ontwikkeling menselijk kapitaal

Wonen Zuid hecht grote waarde aan het voortdurende leerproces en de ontwikkeling van onze medewerkers. Ons streven is ervoor te zorgen dat zij hun taken nu en in de toekomst op een competente, gezonde en gemotiveerde wijze uitvoeren. Om dit te bewerkstelligen, organiseren we collectieve scholingen en trainingen, waarbij we een breed scala aan onderwerpen behandelen, die relevant zijn voor hun functies en de snel veranderende eisen van de sector.

Daarnaast moedigen we actief individuele initiatieven aan op het gebied van trainingen, opleidingen en coaching. We erkennen het belang van persoonlijke groei en streven ernaar om medewerkers te ondersteunen bij het verkennen van hun eigen ontwikkelingspaden. Of het nu gaat om het aanscherpen van bestaande vaardigheden of het verwerven van nieuwe competenties, we staan achter hun streven naar voortdurende verbetering. Naast onze collectieve opleidingen, hebben 71 medewerkers in 2024 een individuele opleiding gevolgd.

Binnen het kader van de Cao-woondiensten stellen we bovendien een individueel loopbaanbudget beschikbaar, waarvan 16 medewerkers gebruik hebben gemaakt. Dit budget stelt elke medewerker in staat om op maat gemaakte investeringen te doen in hun persoonlijke ontwikkeling. Door deze gecombineerde inspanningen trachten we een stimulerende omgeving te creëren waarin onze medewerkers gedijen en bijdragen aan de duurzame groei van zowel henzelf als onze organisatie.

Arbeidsvoorwaarden

In de afgelopen jaren is de manier waarop mensen werken en leven aanzienlijk veranderd. Er is een groeiende behoefte aan meer flexibiliteit met betrekking tot het gebruik en het moment van pensionering, zodat dit beter kan worden afgestemd op individuele behoeften. Bovendien is er, vanwege de stijgende AOW-leeftijd en de leeftijd waarop mensen zich op pensioen richten, meer behoefte aan maatregelen die ervoor zorgen dat mensen op een gezonde en duurzame manier hun professionele loopbaan kunnen afronden.

Wonen Zuid heeft een scala aan maatregelen ontwikkeld in het kader van duurzaam doorwerken voor haar medewerkers. Deze regelingen kunnen worden benut vanaf ongeveer 10 jaar voor de AOW-leeftijd. Voorbeelden van dergelijke regelingen zijn onder andere de demotieregeling, het generatiepact en de RVU-regeling (Regeling voor vervroegd uittreden). Hiermee streven we ernaar om medewerkers in staat te stellen hun loopbaan op een gezonde en evenwichtige manier voort te zetten en tegelijkertijd te voldoen aan de veranderende wensen en behoeften die voortvloeien uit de evoluerende arbeidsmarkt.

Veiligheid

Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in onze organisatie. Dat geldt zowel voor de veiligheid van onze huurders, onze medewerkers als de bedrijven die in opdracht van ons werken. Veiligheid hebben we gewaarborgd via een protocol Agressie & Geweld, ons crisisplan en onze

ontruimingsplannen. Ook is dit jaar een training Veilig op huisbezoek aangeboden aan de frontofficemedewerkers.

8.2 INFORMATIEVOORZIENING EN AUTOMATISERING

Ook in 2024 bestond onze opgave naast een instandhoudings-verplichting door inzet op beheer en exploitatie in belangrijke mate uit projecten vanuit ons business-informationplan SLALOM. Daarmee is 2024 het derde uitvoeringsjaar van het programma, waarbinnen ongeveer 30 projecten op de rol staan of stonden.

Het SLALOM programma is erop gericht om de transitie naar een data gedreven organisatie te faciliteren. Onze informatiehuishouding is infrastructureel gebaseerd op een hybrid cloud concept. In 2024 hebben we de keuze gemaakt voor een nieuwe infraleverancier. Na een selectietraject hebben we projecten gestart om een overstap te maken, waarbij we ook een moderniseringstap maken en we volledig overstappen op public cloud. Gelijktijdig met het vervangen van de werkpleksystemen hebben we het beheer en de gebruikersondersteuning overgedragen aan de nieuwe leverancier. Bij de vervanging is ook aansluiting gemaakt bij de meest actuele versies van besturingssystemen en (branche)toepassingen. Ook het hybrid serverplatform is onderdeel van deze verhuizing. Toepassingen die als SaaS dienst beschikbaar zijn of komen verkrijgen die route, voor het overige worden alle server- en netwerkdiensten in Microsofts Azure- of 365-cloud geplaatst ondersteund door de nieuwe leverancier. Ultimo 2024 was dit project in uitvoering, waarbij we in het tweede kwartaal van 2025 tot afronding komen.

Het applicatie landschap heeft grote veranderingen gekend door de implementatie van SLALOM-projecten. Nadat in het eerste kwartaal keuzes zijn gemaakt voor de inzet van Vastgoed Expert Systemen (VES) is Wonen Zuid bezig met de implementatie van diverse nieuwe systemen (o.a. WALS, SAM en Bryder). Deze toepassingen ondersteunen het vastgoedbeheer en vastgoedmanagement zowel vanuit een bouwkundige en volkshuisvestelijke visie als vanuit een financiële invalshoek. Daarnaast is ingezet op SharePoint en Teams technologie voor bestandsdeling en is een nieuwe hoofdversie van onze website live gegaan inclusief een nieuwe mobile-app voor huurders.

Informatieveiligheid was ook in 2024 weer een belangrijk thema. Mede door de inzet van onze nieuwe infraleverancier is de weerbaarheid vanuit het technisch perspectief toegenomen. Aan de organisatie- en menselijke kant hebben we gewerkt aan het risicobewustzijn van onze

medewerkers, ondersteund door specifieke tools. Naast informatieve communicatie zijn met regelmaat (phishing)testen uitgezet om onze medewerkers te trainen. Extern hebben we ons verbonden aan een branchespecifiek Information Sharing Analyses Centre (ISAC) wat ondersteund wordt door het Digital Trust Center (DTC) en het Nationaal Cybersecurity Centrum (NCSC).

Gelukkig zijn ons in 2024 geen noemenswaardige incidenten overkomen, zowel op het gebied van informatiebeveiliging als bij bescherming persoonsgegevens.

8.3 VERBETERING DATAKWALITEIT

Het belang van datakwaliteit neemt toe naar mate we meer en meer gebruik maken van deze data voor de besturing van onze organisatie. Mede door het toepassen van (sector) standaarden zoals CORA en VERA in onze ICT-toepassingen wordt onze informatiehuishouding uitgelijnd naar uniforme gegevensdefinities met als resultante één waarheid. Vanuit onze SLALOM-projecten – met als doel een datagedreven organisatie – zetten we in op kwaliteit. Zo schenken we bij de inzet en ontwikkeling van de nieuwe Business Intelligence toepassingen ruim aandacht aan standaardisatie en datakwaliteit. Dit is zeker van belang voor de validatiefase van Power-BI, voordat de nieuwe BI-rapportage in gebruik kan worden gesteld. Niet zelden leidt dit tot aanpassingen in het gebruik van de primaire bronsystemen.

In het VES-project zijn we gestart met een datakwaliteitsfase. Nadat de nut en noodzaak van registratie en beheer tot op elementniveau beschouwd is, is waar wenselijk kwalitatief bijgesteld, voordat nieuwe applicaties voor conversie in aanmerking kwamen. Binnen het BI-project levert de leverancier ook een tool voor kwaliteitsmonitoring. Deze wordt door onze ICT organisatie ingericht en effectief ingezet.

8.4 ONDERNEMINGSRAAD

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is de belangen van het personeel te behartigen bij de beslissingen van het bestuur en het directieteam. Daarbij houdt de OR ook de belangen van de organisatie in het oog. Verder vindt de OR het belangrijk dat zij zichtbaar en toegankelijk is voor de medewerkers. Medezeggenschap speelt op allerlei gebieden en in verschillende situaties een belangrijke rol en het klankborden met de organisatie is en blijft heel belangrijk.

Samenstelling OR

De interactieve kennismakingssessies van de OR in 2023 hebben succes gehad. Mede hierdoor en door de steun van onze bestuurder hebben we nu een goed bemande OR met vijf nieuwe OR-leden. Vanaf 21 maart 2024 bestaat de OR uit acht leden.

Vaste commissies

De OR kent een aantal vaste commissies, die meerder keren per jaar vergaderen. Naast leden van de OR neemt ook een aantal niet-leden deel aan deze commissies. Deze vaste commissies zijn:

- Commissie Financiën;
- Commissie Arbeidsvoorwaarden/opleidingen;
- Commissie Veiligheid, Gezondheid en Welzijn.

Naast bovenstaande commissies is een aantal voorbereidingscommissies en projectgroepen/werkgroepen operationeel, waaraan zowel leden van de OR als andere medewerkers deelnemen. In 2024 zijn in deze commissies/werkgroepen de volgende onderwerpen behandeld:

- Mobiliteit vervoer;
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO);
- Organisatieontwikkeling;
- SPP (strategische personeelsplanning);
- Ons Nieuwe Werken 2.0 en de herinrichting van de kantoren;
- Onboarding.

Het onderwerp Mobiliteit is in 2024 opnieuw onder de loep genomen. De ondernemingsraad heeft samen met de bestuurder en HRM bekeken hoe we de mobiliteit verder kunnen optimaliseren en verduurzamen. SPP is een vast onderdeel van de CAO en komt jaarlijks terug op de agenda. De OR wordt meegenomen in dit proces.

Zelforganisatie en cultuur zijn thema's waar we als Wonen Zuid aan blijven werken. In 2024 is met name gewerkt aan een betere verbinding en samenwerking tussen de teams onderling. Het thema Ons Nieuwe Werken 2.0/hybride werken en de herinrichting van de kantoren is een actueel onderwerp waar de Ondernemingsraad nauw bij is betrokken.

Overlegvormen

Op 11 maart 2024 heeft de eerste overlegvergadering van het jaar plaatsgevonden, waaraan de voorzitter van de Raad van Commissarissen ook heeft deelgenomen.

De OR werkt volgens een gezamenlijk bepaalde jaarplanning. Jaarlijks zijn er drie overlegvergaderingen. Om de vier weken heeft de OR een intern overleg en daarnaast vindt een informeel overleg plaats met de bestuurder en HRM. Indien nodig vindt een extra thema-overleg plaats.

De OR van Wonen Zuid is onderdeel van het samenwerkingsverband van de C8+. De C8+ organiseert vijf keer per jaar een overleg voor de ondernemingsraden van de corporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz, ZOwonen, Nester en Antares. De jaarlijkse Themadag van de C8+ met de aanwezigheid van de bestuurders van de diverse woningcorporaties heeft op 21 maart 2024 plaatsgevonden.

Studiedagen

Op 31 oktober heeft de OR samen met de bestuurder, het directieteam en HRM een studiedag gehad. Op 1 november heeft ook het management deelgenomen aan het programma. Tijdens deze twee dagen is gewerkt aan teambuilding binnen de OR, maar zijn we ook aan de slag gegaan om onze samenwerking te verbeteren.

In 2024 heeft de OR afscheid genomen van mevrouw Ans Cuijpers als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Gabriëlle Haanen is de nieuwe voorzitter van de RvC op voordracht van de OR.

Advies/instemming

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. Daarnaast is er een aantal thema's geweest waar voor de definitieve besluitvorming van de bestuurder en het directieteam de instemming nodig is van de OR. In 2024 zijn de volgende instemmingsverzoeken en adviesaanvragen door de OR ontvangen, behandeld en beantwoord:

- Instemmingsverzoek aangepaste regeling bijzondere gelegenheden;
- Instemmingsverzoek NS-regeling;
- Instemmingsverzoek wijziging generatiepactregeling;
- Instemmingsverzoek opdrachtverlening deskundige kantoren;
- Instemmingsverzoek arbo-advies kantoor Heerlen;
- Instemmingsverzoek beleid en regeling hybride werken;
- Adviesaanvraag organisatiewijziging;
- Adviesaanvraag herinrichting kantoor Heerlen;
- Adviesaanvraag herbenoeming Esther Voeten van de Raad van Commissarissen.

In 2024 heeft de OR een initiatiefvoorstel gedaan, namelijk “het verbetervoorstel”. Verbetervoorstellen liggen ten grondslag aan positieve ontwikkelingen en deze mogen gezien, gehoord en beloond worden vindt de ondernemingsraad. Aanvullend op het positieve resultaat van de verbetering zelf, zal dit medewerkers ook uitnodigen tot meer initiatieven. Door deze zichtbaar te maken binnen de organisatie en hier een beloning aan te koppelen zal dit de medewerker een extra gevoel van waardering geven. Dit wordt in 2025 geïmplementeerd.

Communicatie achterban

De medewerkers zijn over de belangrijke thema’s en besluiten geïnformeerd. Deels heeft communicatie gezamenlijk met de organisatie plaatsgevonden in de vorm van nieuwsbrieven. Vragen van en antwoorden aan de achterban gebeuren grotendeels per mail. Ook is dit jaar gekozen voor een meer directe en bondige communicatie via de informatieschermen in de kantoren of berichten op intranet. Op intranet is verder algemene informatie over de OR te vinden en zijn de belangrijke stukken ter inzage toegevoegd. De OR heeft een eigen paragraaf in de nieuwsbrief van Wonen Zuid. We willen als OR goed toegankelijk zijn voor de medewerkers en zoeken graag het persoonlijk contact. Dit jaar hebben we het Côte d’OR moment hiervoor in het leven geroepen. Dit is een persoonlijk samenzijn om informatie op te halen bij collega’s en samen te kunnen sparren.

Vertrouwen

De OR kijkt terug op een intensief jaar met een goede start in de verbetering van de samenwerking met de bestuurder, het directieteam, HRM en managementteam. In 2024 hebben we afspraken gemaakt over de werkwijze en vergaderstructuur met als doel om elkaar met name meer te vinden voorafgaand aan het besluitvormingsproces. Al deze ontwikkelingen zetten de Ondernemingsraad goed in het zadel voor de komende ambtstermijn(en).

8.5 VERBINDINGEN

Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in dit jaarverslag nader worden toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele aspecten en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen.

8.5.1 Toezicht

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid oefent op basis van het van toepassing zijnde governance-arrangement toezicht uit op de activiteiten in de verbindingenstructuur. Voor alle verbonden ondernemingen geldt dat voor AVA-besluiten (Algemene Vergadering van Aandeelhouders), die betrekking hebben op besluiten zoals bedoeld in de statuten of reglementen van Wonen Zuid, waarvoor toestemming van de Raad van Commissarissen nodig is, deze AVA-besluiten vooraf moeten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid. Voor de 100% dochterondernemingen heeft Wonen Zuid volledige controle op de processen en activiteiten, die daarin plaatsvinden. Voor de minderheidsdeelnemingen is deze controle beperkt tot de AVA-besluiten of bestuurs- en/of directiebesluiten, daar waar Wonen Zuid onderdeel uitmaakt van directie en/of bestuur van de minderheidsdeelnemingen. Inzet van personele capaciteit en financiële middelen vindt waar nodig, binnen de kaders van wet- en regelgeving, plaats vanuit de toegelaten instelling. Daarnaast oefent ook de Aw op basis van de woningwet en specifieke regelgeving toezicht uit op de verbonden ondernemingen.

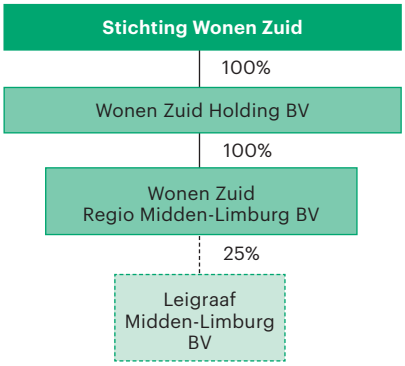
8.5.2 Huidige verbindingenstructuur

Wonen Zuid is bewust bezig met optimalisatie van de verbindingenstructuur, zowel met betrekking tot de specifieke ondernemingen als de financieringsstructuur. Na afsluiting van de succesvolle vastgoedontwikkeling in Herontwikkeling Haelen Horn BV is deze minderheidsdeelneming per 23 april 2024 ontbonden.

Verder heeft op 27 september 2024 een fusie plaatsgevonden tussen Wonen Zuid Regio Parkstad BV (de verdwijnende BV) en Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV (de verkrijgende BV). De fusie heeft met terugwerkende kracht tot 1 januari 2024 plaatsgevonden, de statuten van Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV zijn niet gewijzigd.

In het samenwerkingsverband Leigraaf Midden-Limburg BV is een grootschalige gebiedsontwikkeling ondergebracht, gericht op de realisatie van ongeveer 470 woningen in een natuur inclusieve woonomgeving. Na jaren van planontwikkeling en afwachten heeft het bestemmingsplan op 11 december 2024 -na uitspraak van Raad van State- een onherroepelijke status gekregen en zijn er geen belemmeringen meer t.a.v. de uitvoering. Samen met de andere aandeelhouders van de Leigraaf Midden-Limburg BV streeft Wonen Zuid ernaar de ontwikkeling van de geplande woningen voortvarend op te pakken.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2024 weer:



Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)
Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2024 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV, haar dochtermaatschappijen en de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.
De deelnemingswaarde van de vennootschap is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid. Voor de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

In financiële zin betekent dit het volgende:

Item	Financieel
Eigen vermogen	€ 4.785.696 negatief
Jaaromzet	€ 0
Maatschappelijk kapitaal	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.200,- verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal).
Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 0
Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 1.460.504,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Verstrekte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid:	€ 0
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid	€ 0
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid	Geplaatst en gestort kapitaal

Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV
De doelstelling van de vennootschap is het bemiddelen bij aan- en verkoop van, handel in en exploitatie van registergoederen, waaronder het verwerven van bouwgronden, ontwikkelen, bouwen, verkopen en financieren van bouwprojecten en bemiddelen daarin. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Leigraaf Midden Limburg BV (25% deelneming)
Leigraaf Midden Limburg BV is opgericht op 20-12-1995 en heeft Landgraaf als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het (doen) ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en daarin gelegen bouwprojecten, uitvoering van alle werkzaamheden, die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn; bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen, verwerving, handel en exploitatie, financiering en vervreemding van registergoederen, leveren van projectmanagement. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participaties BV (25%) en Jongen Projectontwikkeling BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Limburg Participaties BV en Jongen Projectontwikkeling BV.


SINGER

9. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten. In dit hoofdstuk lichten wij kort de belangrijkste zaken toe uit de jaarrekening en relevante ontwikkelingen in 2024. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2024.

9.1 FINANCIËN

De missie van Wonen Zuid is: “Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen binnen de mogelijkheden die zij en wij hebben”. Om deze missie te realiseren verhuurt en beheert Wonen Zuid zo’n 14.000 huurwoningen.

Wonen Zuid wil financieel gezond zijn en blijven, nu en in de toekomst. Hierop is ons financieel beleid gebaseerd. We voeren een financieel degelijk en betrouwbaar beleid dat erop is gericht om langdurig een goede financiële basis te hebben en te houden. Hiermee geven we invulling aan onze missie. Deze meerjarige doelstelling vraagt om een zekere mate van spreiding in activiteiten en de financiële uitgaven die daarmee gepaard gaan. Tegelijkertijd zien we en realiseren we ons dat juist op dit moment veel van ons als woningcorporatie gevraagd wordt als het gaat om onderwerpen als beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Deze doelstellingen kunnen op korte en langere termijn strijdig zijn met elkaar. Dit betekent dan ook dat we scherpere keuzes moeten maken. Een euro kunnen we namelijk maar één keer uitgeven. In overleg met onze stakeholders maken we de juiste keuzes en waarborgen we de verschillende belangen. Op die manier komen deze (ogenschijnlijk tegenstrijdige) zaken samen.

Financieel beleid en ontwikkelingen

Het resultaat en het vermogen zoals opgenomen in onze jaarrekening worden enerzijds bepaald door de (markt)waarde en de ontwikkeling hierin en anderzijds door de exploitatie van onze verhuureenheden. Voor het inzicht in de financiële (on)mogelijkheden van een corporatie is uiteraard een gezonde financiële exploitatie van belang, maar is het waardebegrip 'marktwaarde' minder relevant. De beleidswaarde, waarin de elementen van het beleid van Wonen Zuid tot uiting komen, is het leidende waardebegrip.

In ons financieel beleid houden we rekening met het door de sectorinstituten Aw/WSW gedefinieerde normenkader. Met name de ontwikkeling van het kengetal Loan-to-Value (LTV) heeft daarbij in het verleden de primaire aandacht gekregen vanuit onze ambitie om in de komende jaren stevig te investeren in onze woningen. Hiervoor hebben we (nieuwe) externe financieringsmiddelen nodig. Dit vanuit de volgende uitgangspunten:

- uitgaven voor de investeringen in ons bestaand bezit financieren we in principe vanuit de bestaande exploitatie en
- voor investeringen in nieuw vastgoed trekken we nieuwe financieringen aan.

Deze toename van externe financiering vraagt dat we vanuit het financieel risicoperspectief sturing geven aan de verhouding tussen de beleidswaarde van onze woningen/activa en de daarvoor aangetrokken externe financiering. We bouwen een buffer waarmee Wonen Zuid ook langjarig haar (investerings)ambities kan blijven uitvoeren.

Naast de beleidswaarde van onze woningen is de exploitatie van onze woningen een belangrijke factor die de financiële (on)mogelijkheden voor Wonen Zuid bepaalt. De exploitatie is voor Wonen Zuid belangrijk omdat we vanuit onze exploitatie de eerste financiële middelen krijgen om onze (toekomstige) investeringen te kunnen betalen. Dat wat we meer nodig hebben, moeten we lenen op de kapitaalmarkt en leidt vervolgens weer tot hogere rentelasten. Wat betreft onze exploitatie kiezen we er beleidsmatig voor om jaarlijks een bedrag ter hoogte van 2 maandhuren beschikbaar te hebben voor de interne financiering van onze (renovatie)investeringen waardoor er een geringer beroep nodig is op externe financiering.

Onze exploitatie was de afgelopen jaren gezond (en is dat ook nu nog), maar we zien wel een ontwikkeling waarbij de toekomstige exploitatie meer en meer onder druk komt te staan met name doordat er sprake was van een beperkte stijging van onze inkomsten (huuropbrengsten), terwijl de druk op de kosten (waaronder onderhoud en rente over onze leningen) stevig is toegenomen.

Tot enkele jaren geleden lag de focus vanuit ons financieel beleid hoofdzakelijk op de balansratio's (waaronder de LTV). In onze gevoeligheidsanalyses bleken deze balansratio's voor het eerst onze grenswaarden te bereiken. Daarnaast zagen we afhankelijk van de gesimuleerde gevoeligheden ook dat de grenzen van de exploitatie ratio's zoals de ICR de grenzen van ons financieel beleid nadert. We sluiten niet uit dat die ratio op termijn ook de belangrijkste parameter voor Wonen Zuid gaat worden.

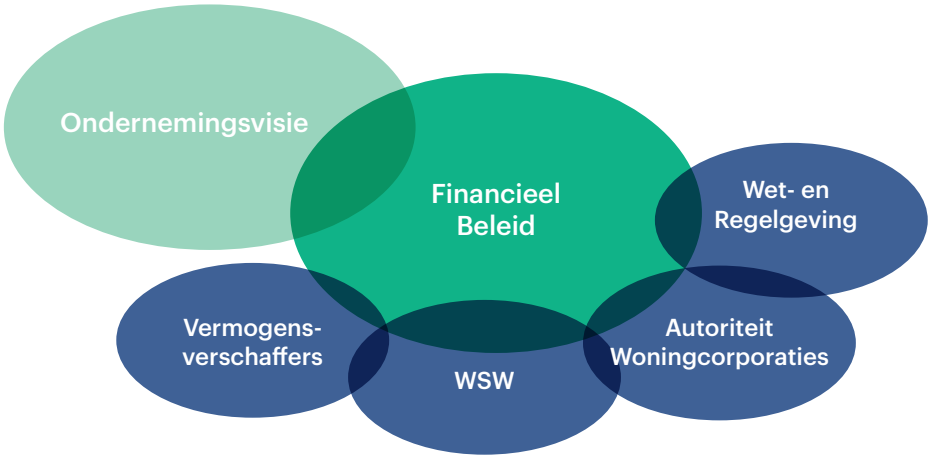
Ons financieel vermogen wordt op dit moment nog in hoge mate bepaald door de ontwikkeling van de beleidswaarde van onze woningen. Deze beleidswaarde bepaalt mede de mogelijkheden om externe financiering aan te kunnen trekken waarmee wij onze fysieke investeringen betalen. In 2024 is de beleidswaarde 2.0 geïntroduceerd en hebben we afscheid genomen van de 'oude' beleidswaarde (die sterk leunde op de hoogte en ontwikkeling van marktwaarde van onze woningen o.a. als gevolg van het gebruik van dezelfde discontovoet). De berekeningen op basis van de beleidswaarde 2.0 laten in absolute zin een hogere beleidswaarde zien door het toepassen van een lagere discontovoet dan in de oude berekeningssystematiek, maar daar staat tegenover dat de sectorale maximale LTV-grens met de toepassing van de beleidswaarde 2.0 is verlaagd van 85% tot 70%.

Wonen Zuid heeft, passend binnen de kaders van haar financieel beleid, ervoor gekozen om zoveel mogelijk van haar financiële middelen in te zetten, rekening houdend met een buffer voor onverwachte tegenvallers. Voor het jaar 2024 hanteerden we een buffer op de LTV van 3%-punt ten opzichte van de door de sectorinstituten gedefinieerde maximale grenzen. Wonen Zuid blijft de ontwikkelingen rondom de beleidswaarde 2.0 volgen ook als het gaat om de door ons gehanteerde risicobuffer in relatie tot de door de sectorinstituten gehanteerde LTV-grens van 70%. In 2025 herijken we ons financieel beleid, waarbij we nadrukkelijk aandacht zullen hebben voor de buffers op zowel de balansratio's als op de exploitatie. Hierbij zoeken we een evenwicht tussen het kunnen inspelen op de huidige en toekomstige vragen en een gezonde risk-appetite.

Toekomstige ontwikkelingen

We kunnen uiteraard niet voorspellen hoe de ontwikkeling van de belangrijkste economische parameters in de toekomst zal zijn. Daarbij geldt ook dat de meeste parameters niet of slechts zeer beperkt door Wonen Zuid zijn te beïnvloeden. Waar nodig zullen we moeten bijsturen om Wonen Zuid ook in de toekomst in financieel opzicht gezond te laten blijven.

Er zijn diverse analyses gemaakt om een beeld te krijgen bij de richting en omvang van mogelijke sturingsvariabelen, waar Wonen Zuid zelf invloed op kan uitoefenen. Hieruit blijkt dat het grootste positieve financiële effect is te verwachten door het temporiseren van onze investeringsuitgave. In de kaderbrief is dit ook als belangrijk aandachtspunt beschreven en dit heeft geleid tot een herijking van onze projecten. Door de investeringen in later en meer gespreid uit te voeren, is (fors) minder externe financiering nodig en is de daarmee op de exploitatie drukkende rentecomponent ook fors lager.
Zoals al is aangegeven, moet ons financieel beleid ook bekeken worden in samenhang met deze invloeden, zowel intern als extern. Een en ander is weergegeven in de volgende afbeelding.



Uitgangspunten financieel beleid

De kern van ons financieel beleid is ongewijzigd gebleven: we zijn en blijven een financieel gezonde corporatie, waarbij de beschikbare financiële middelen binnen het vastgestelde kader van ons financieel beleid, maximaal worden ingezet om onze (volkshuisvestelijke) doelen te realiseren zonder dat daardoor de financiële continuïteit in gevaar wordt gebracht.
Wonen Zuid onderkent in het financieel beleid de volgende uitgangspunten:

- We streven naar evenwicht tussen het langjarig maximaal realiseren van de ambities en een minimaal risico op zowel een huidig als toekomstig tekort aan financiële middelen;
- We hanteren een duurzaam bedrijfsmodel met een positief saldo aan operationele kasstromen dat past bij de gewenste beschikbaarheid van financiële middelen;
- We hanteren een financiële buffer in zowel liquiditeit als vermogen, om voldoende zekerheid te kunnen geven aan de realisatie van de in de meerjarenbegroting opgenomen plannen;

- We willen flexibel zijn in het kunnen realiseren van niet voorziene investeringen die passen bij onze ambities. Daarvoor wordt een flexibiliteitsbuffer gehanteerd;
- We voldoen aan de financiële eisen die door wet- en regelgeving en/of door toezichthouders worden gesteld;
- We hanteren een normenkader dat minimaal voldoet aan de eisen van de toezichthouders en vermogensverschaffers, aangevuld waar dat nodig is vanuit de risicobereidheid of strategische koers.

Financiële sturing

Voor Wonen Zuid zijn ten aanzien van de (financiële) sturing twee zaken van belang:

1. Heeft Wonen Zuid voldoende vermogen om op (langere) termijn mogelijke tegenvallers te kunnen opvangen (Loan-to-Value, solvabiliteit)?
2. Zijn de geplande activiteiten zowel op kortere termijn als langere termijn te betalen/te financieren (liquiditeit en financierbaarheid)?

Deze elementen vormen dan ook, samen met de overige in ons financieel beleid genoemde uitgangspunten en ratio's, het kader waaraan de meerjarenplannen van Wonen Zuid getoetst worden.

Wonen Zuid heeft de (financiële) beleidsuitgangspunten voor de langere termijn bepaald. Daarnaast gelden in verband met de scheiding DAEB en niet-DAEB aanvullende randvoorwaarden. Dit geheel vormt het kader voor de (lange termijn) doelstellingen en geeft dan ook de randvoorwaarden voor onze meerjarenplanningen aan.

Voor wat betreft de financiële doelstellingen op korte(re) termijn zijn kasstroomsturing, cashmanagement en sturing op de liquiditeitsontwikkeling de belangrijkste items. We hanteren sinds 2023 een scherpe sturing op onze liquiditeitspositie. Met name onze forse investeringsplannen in de komende jaren, in combinatie met een uitbreiding van onze lening portefeuille, vraagt om een scherpe sturing op en monitoring van de met deze investeringen gepaard gaande kasstromen.

Gezien onze forse vastgoedopgave ligt de focus van Wonen Zuid op de rentabiliteit van de investering. De basis hiervan is verankerd in ons investeringsbeleid waarin uitgangspunten en criteria zijn gedefinieerd wat betreft de kostendekkendheid van onze nieuwe investeringen.

Ten aanzien van de exploitatie zoeken we de balans tussen enerzijds de exploitatieopbrengsten, waarbij we speciaal aandacht hebben voor het aspect betaalbaarheid van het wonen en anderzijds de wettelijke

verplichtingen die voortvloeien uit de Woningwet (denk aan de effecten van het passend toewijzen). Tevens houden we de ingezette lijn vast van focus op het beheersen van de bedrijfskosten zodat hiermee ook een bijdrage wordt geleverd aan de kostendekkende exploitatie. Hierbij zoeken we de juiste verhouding tussen enerzijds wat gevraagd wordt van Wonen Zuid en wat we aan ambities hebben en anderzijds de middelen die we daarvoor in (willen) zetten.

Voor wat betreft de financiering van onze investeringen blijven we koersen op de lijn dat de Loan-to-Value en daarmee samenhangend onze solvabiliteit (langjarig) op een acceptabel niveau blijft. Hierbij sturen we op een combinatie van een (beheerste) stijging van onze lening-portefeuille, in combinatie met inkomende kasstromen uit onze exploitatie en uit (verkoop)opbrengsten van bestaand woningbezit.

In ons Financieel Beleid hebben we de uitgangspunten vertaald in een aantal ratio's met daarbij behorende onder- dan wel bovengrenzen. Hieronder een overzicht van deze grenzen:

Ratio	Toelichting norm	Norm DAEB	Norm niet DAEB	Wonen Zuid TI
	Continuïteitsratio's			
ICR	Meet in hoeverre Wonen Zuid in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.	≥ 1,4	≥ 1,8	≥ 1,4
Solvabiliteit op basis van Beleidswaarde	Meet de verhouding tussen het vreemd- en het eigen vermogen. De solvabiliteit geeft inzicht in de financiële gezondheid van Wonen Zuid op de langere termijn.	≥ 35%[1]	≥ 35%[1]	≥ 35%[1]
Loan to value op basis van beleidswaarde	Meet in hoeverre de lange termijn verdiencapaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie (gewaardeerd tegen beleidswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.	≤ 65%[1]	≤ 65%[1]	≤ 65%[1]
Exploitatiekas-stroom	Kasstroom uit operationele activiteiten hoger dan 2 maanden verwachte huuropbrengst.	≥ 2 maanden verwachte totale huuropbrengst		
	Discontinuïteitsratio's			
Dekkingsratio op basis van marktwaarde	Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio (WSW)	Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om aan de financiële verplichtingen te voldoen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

[1] Door de invoering van de beleidswaarde 2.0 is de landelijke/sectorale LTV-grens verlaagd naar 70% (was 85%) en de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 2.0 is verhoogd naar 30%. Intern wordt door Wonen Zuid een afslag van 5%-punt op de LTV gehanteerd als remweg voor onverwachte tegenvallers en andere risico's.

Voor 2024 zijn de uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd. Dit uit zich in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- Het behalen van een positieve exploitatiekasstroom van € 20,5 miljoen. Hiermee voldoen we aan de voorwaarde van de exploitatiekasstroom;
- In de begroting 2024-2029 is voor de jaarschijf 2024 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 108 miljoen begroot.

Verderop in dit hoofdstuk gaan we nader in op de mate van realisatie van bovenstaande begrotingsdoelstellingen.

9.2 MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Algemeen

In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. De marktwaarde van het vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen. Dit in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent o.a. het hanteren van andere uitgangspunten, bijvoorbeeld dat de koper bij de eerste huurmutatie de huren verhoogt tot een marktconforme huurprijs of het vastgoed verkoopt (uitpondt).

Eind 2023 zat de huizenmarkt weer in de lift en deze trend heeft zich in 2024 voortgezet. Kortom 2024 is weer een goed jaar voor de woningmarkt en huizenkopers zijn weer in de verleiding gekomen om te overbieden op de woningmarkt. Stijgende lonen en een daling van hypotheekrentes in samenhang met een blijvende krapte op de woningmarkt zijn medebepalend voor deze stijgende vraagprijzen.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur is in werking gegaan, waardoor ook de middenhuurregeling van kracht is geworden. Beleggers hebben als gevolg hiervan een gedeelte van de portefeuilles afgestoten. In het aantal transacties op de beleggersmarkt is de onzekerheid op de markt is ook terug te zien in het gehanteerde risicoprofiel. Dit komt tot uitdrukking in een hogere BAR (Bruto Aanvangsrendement) van 5,58%, een verhoging van 1,8% t.o.v. 2023 (BAR 5,48%).

De totale marktwaarde van het woningbezit van Wonen Zuid stijgt per saldo met € 95 miljoen (+/+ 5,0%). De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde in 2024 bedraagt € 1,98 miljard (2023: € 1,89 miljard).

Beleidswaarde 2.0

De marktwaarde is een potentiële waarde die corporaties vanwege hun sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop) beleid niet kunnen en zullen realiseren. Net als andere corporaties voert Wonen Zuid op een aantal onderdelen beleid dat niet is gericht op het financieel (kunnen) maximaliseren van de waarde van het vastgoed. De uitvoering van ons beleid leidt daarmee tot een lagere waardering van het vastgoed, te weten de beleidswaarde. Deze beleidswaarde vervult ook een centrale rol binnen het (financieel) extern toezichtkader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren de beleidswaarde dan ook als maatstaf. Ook binnen Wonen Zuid gebruiken we, zoals hierboven bij het financieel beleid al toegelicht, de beleidswaarde om inzicht te krijgen in en sturing te geven op onze financiële (on)mogelijkheden. De beleidswaarde die Wonen Zuid hanteert sluit aan op de definities van de Aw/WSW en is mede gebaseerd op ons eigen beleid en onze eigen prognose(s) over de exploitatie van ons vastgoed.

De beleidswaarde was tot 2024 gekoppeld aan de marktwaarde en is, via het kengetal LTV, voor veel corporaties bepalend voor de mate waarin externe financiering kan worden verkregen om de (investerings) activiteiten te kunnen financieren. Schommelingen in de marktwaarde en daarmee ook in de beleidswaarde hebben in het verleden geleid tot (jaarlijks) wisselende beelden over de financiële (on)mogelijkheden van corporaties en de mate waarin middelen beschikbaar zijn om invulling te kunnen geven aan de maatschappelijke opgave. Deze vaak van jaar tot jaar wisselende beelden vormden een belangrijke reden waarom binnen de sector is gewerkt aan een vernieuwing van dit waarde begrip: de beleidswaarde 2.0. Doelstelling van de nieuwe beleidswaarde is onder andere om te komen tot een in de tijd meer consistente ontwikkeling van de beleidswaarde wat moet leiden tot een minder volatiel en een meer stabiel beeld van de financiële mogelijkheden van de corporaties. Hierdoor kan in meerjarige zin ook een betere afstemming plaatsvinden tussen corporaties en stakeholders als gemeenten en huurdersverenigingen wat betreft de gewenste invulling van de maatschappelijke opgave en de financiële mogelijkheden van een corporatie.

Wonen Zuid houdt bij het opstellen van de beleidswaarde voor wat betreft het huurbeleid rekening met door de overheid voorgeschreven richtlijnen en uitgangspunten. Waar het streven de afgelopen jaren was om een gematigd huurbeleid te volgen, zien we nu de noodzaak om voor de komende jaren ons huurbeleid te optimaliseren. Stijgende kosten en veranderende omgevingsfactoren dwingen ons hiertoe. Voor deze optimalisatie huurbeleid onderzoeken wij meerdere mogelijkheden en wel in goed overleg met de Huurdersvereniging Wonen Zuid.

Wonen Zuid besteedt veel aandacht aan de kwaliteit van haar vastgoed in exploitatie. De kwaliteit van ons vastgoed wordt periodiek via de Conditiemeting NEN 2767 geïnspecteerd en per bouwdeel wordt de conditie vastgesteld. Deze informatie vormt mede basis voor onze onderhoudsbegroting, waarbij Wonen Zuid streeft naar een conditiescore van 3 (redelijke conditie) of hoger. Ons onderhoudsbeleid is erop gericht om instandhoudingsonderhoud periodiek te kunnen blijven uitvoeren. Hiermee blijft de kwaliteit van ons vastgoed over langere periode gegarandeerd. Bij de berekening van de beleidswaarde van onze activa is voor een periode van 60 jaar onze meerjarige onderhoudsbegroting op clusterniveau ingerekend.

Op basis van uitgevoerde macro-economische risicoanalyses en stress scenario's is door de sectorinstituten ook in kaart gebracht wat de benodigde financiële buffers zouden moeten zijn. Aw en WSW hebben hierbij met name de grenswaarden voor de solvabiliteit/LTV aangepast. De maximale grens voor de LTV is hierbij verlaagd van 85% naar 70%.

De wijze waarop de beleidswaarde 2.0 (zoals opgenomen in de jaarrekening 2024) wordt bepaald is op een aantal punten anders dan voorheen. De belangrijkste wijzigingen bij de bepaling van de beleidswaarde zijn:

1. De disconteringsvoet waarmee de beleidswaarde wordt berekend is nu losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend. Hiermee is de relatie tussen marktwaarde en beleidswaarde dus ook verbroken. Hiermee wordt beoogd dat in de loop van de tijd minder volatiliteit in de beleidswaarde op zal treden. In de beleidswaarde is nu gerekend met 4,17% voor DAEB-bezit en 4,70% voor niet DAEB-bezit;
2. In plaats van kasstroomprognose van 15 jaar met daarin opgenomen een eindwaarde in het 15e jaar wordt nu uitgegaan van een kasstroomprognose van 60 jaar zonder eindwaarde;
3. Voor het planmatig onderhoud hanteert Wonen Zuid specifiek de meerjarenonderhoudsprognose ingerekend per jaarschijf en op complexniveau. Hierdoor zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu ingerekend in de beleidswaarde. In de oude methodiek werd een 15-jaarsgemiddelde op basis van de (planmatige) onderhoudsbegroting per complex ingerekend;
4. Als er sprake is van woningbezit met een slecht label (E, F- en G-label) wordt in de nieuwe methodiek een verplichte afslag in de beleidswaarde opgenomen.

Betekenis Beleidswaarde 2.0 en nieuwe grenswaarden voor Wonen Zuid

Methodisch gezien leidt de beleidswaarde 2.0 ook bij Wonen Zuid tot een stijging van de (berekende) beleidswaarde. De mogelijkheden om deze extra ruimte in te zetten voor realisatie van onze volkshuisvestelijke doelen wordt (gedeeltelijk) tenietgedaan door de lagere grenswaarde van de LTV (70% i.p.v. 85%). Per saldo leidt de overgang naar de Beleidswaarde 2.0 tot een verruiming van de leencapaciteit. Hierbij wordt wel nadrukkelijk opgemerkt (zoals hierboven al toegelicht in paragraaf 9.1 Financiën) dat mogelijk ook de kengetallen rondom de exploitatie (ICR) op termijn de financiële beperking kunnen vormen ten aanzien van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid.

Volkshuisvestelijke bestemming

In de jaarrekening presenteren we het eigen vermogen op basis van marktwaarde. Zoals hierboven toegelicht zal Wonen Zuid, gegeven haar beleid, de marktwaarde van de woningen nooit of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren. Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en deze bedraagt ca. € 457 miljoen en is door de veranderde beleidswaarde methodiek fors lager t.o.v. 2023 (€ 877 miljoen). Dit betekent dat ca. 22% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van Wonen Zuid wordt bepaald aan de hand van uitgangspunten in het gekozen beleid. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse maken we inzichtelijk wat de effecten zijn van externe veranderingen (veranderingen in de markt met als gevolg een verandering in de disconteringsvoet) en interne veranderingen (aanpassing van beleidskeuze als het gaat om streefhuur en onderhoud). In de tabel op de volgende pagina worden 3 scenario’s weergegeven:

Sensitiviteit beleidswaarde		Percentage	Bedragen x € 1.000
Marktwaarde			1.980.314
Beleidswaarde			1.523.695
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	-9,8%	(150.516)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	6,0%	90,640
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	-3,6%	(55.465)

Toelichting waarde mutatie beleidswaarde 2023-2024

De mutatie in de beleidswaarde vastgoedbeleggingen wordt in het schema op de volgende pagina samengevat:

Verloopoverzicht 2023-2024	DAEB	niet- DAEB	Wonen Zuid	Procentueel
Beleidswaarde 2023	858.435	150.205	1.008.640	
Voorraadmutatie woningen	16.775	(929)	15.846	1,6%
Mutatie objectgegevens woningen	44.987	5.277	50.264	5,0%
Methodische wijzigingen / markontwikkelingen	423.629	30.492	454.122	45,0%
Wijzigingen waarderings-parameters beleidswaarde	(12.267)	(368)	(12.635)	-1,3%
Mutatie beleidswaarde niet woningen	7.038	420	7.457	0,7%
Beleidswaarde 2024	**1.338.597**	**185.098**	**1.523.695**	**51,0%**
Procentueel	55,9%	23,2%	51,0%	

Toelichting waarde mutatie

Voorraadmutatie

De stijging van 1,6% als gevolg van voorraadmutatie kan verklaard worden doordat in 2024 minder woningen uit exploitatie (129 eenheden) zijn genomen vanwege sloop of verkoop dan dat er via nieuwbouw huur of aankoop in exploitatie zijn bijgekomen (225 eenheden).

Mutatie objectgegevens

In deze stap wordt de mutatie in de objectgegevens o.a. contract huur, maximale huur, WOZ- waarde en mutatiekans ten opzichte van het voorafgaande jaar 2023 toegelicht. Het positieve effect komt o.a. door de gemiddelde stijging van de contract-huur met 4,97%.

Wijzigingen waarderingsparameter marktwaarde
De methodische wijzigingen in de berekening van de beleidswaarde 2.0 leidt tot een forse toename van de beleidswaarde 2024. In de nieuwe methodiek wordt gerekend met een voorgeschreven sociale disconteringsvoet, die veel lager is dan de gehanteerde disconteringsvoet in de marktwaarde (de beleidswaarde stijgt met 42%). In de eindwaardeberekening wordt als fictie voor een eeuwigdurende exploitatie vervangen door een 60-jaars horizon en ook nieuw is de afslag opgenomen voor de woningen met een slecht label (E-, F- en G-labels).

Wijzigingen waarderingsparameter beleidswaarde
In deze mutatie is de invloed van het Wonen Zuid beleid terug te zien. De beleidswaarde daalt met 1,3% als gevolg van het gecombineerde effect van zowel de positieve invloed door de gemiddelde gestegen beleidshuur (11,2%) als de positieve invloed vanwege de lagere gemiddelde beheernorm (0,2%) en het negatieve effect als gevolg van de gestegen onderhoudsnorm (-15,1%).

9.3 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Toelichting fiscale positie

Het fiscaal resultaat over 2024 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 9,3 miljoen positief. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingenstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Verwerking fiscaliteit

Het fiscaal resultaat van Wonen Zuid wijkt af van het commercieel resultaat. Dit komt door afwijkende spelregels tussen de commerciële en fiscale winstbepaling zoals vastgelegd in de algemene fiscale wet- en regelgeving. De belangrijkste zaken, die mede resulteren in een verschil tussen de fiscale en commerciële winst, zijn:

- Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa;
- Correctie onderhoudslasten;
- Waardeverandering materiële vaste activa;
- Renteaftrekbeperking (ATAD);
- Fiscale herinvesteringsreserve.

Toelichting latente belastingdruk

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen wordt een latente belastingverplichting of -vordering gevormd. Latenties worden berekend op basis van het verwachte tarief in het jaar van realisatie, zoals de wet deze heeft vastgesteld.

Onderstaand de balansposten waarvoor in de jaarrekening 2024 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal afschrijvingspotentieel	6.392
Erfpacht vorderingen	87
Disagio langlopende schuld	98
Per saldo een latente belastingvordering van	**6.577**

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 2,4 miljoen. Dit betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

9.4 RESULTATEN 2024

Het financieel beleid van Wonen Zuid is primair gebaseerd op een tweetal pijlers: het hebben van positieve exploitatiekasstromen en het waarborgen van de financiële continuïteit op de langere termijn.

Exploitatiekasstromen

Ons doel is een gezonde verhouding te hebben tussen de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de exploitatie. Als aan deze voorwaarden is voldaan kunnen onze investeringen worden uitgevoerd op basis van WSW-borging. Dit voor zover ze ook voldoen aan de overige borgingscriteria.

Over 2024 is het volgende overzicht opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2025-2030 op basis van de begroting 2025.

Bedragen x € 1.000	Realisatie 2024	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Gemiddeld begroot 2027-2030
Netto kasstroom uit exploitatie	19.920	20.553	23.176	24.247	24.384

Deze netto exploitatiekasstroom is niet één op één aan te sluiten met de kasstroom uit operationele activiteiten zoals opgenomen in de jaarrekening (onderdeel 3 kasstroomoverzicht).

In vergelijking met de begroting 2024 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2024 per saldo een negatiever resultaat laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was een positieve kasstroom van € 20,5 miljoen. De realisatie over 2024 bedraagt € 20 miljoen en is daarmee ongeveer € 0,5 miljoen lager dan begroot. De belangrijkste verschillen worden in de volgende tabel weergegeven:

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Per saldo lagere huuropbrengsten	-0,3
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,8
Per saldo lagere personeelskosten	0,2
Per saldo hogere bedrijfs- en beheerkosten*	-1,1
Per saldo hogere onderhoudskosten	-4,5
Per saldo lagere overheidsheffingen	0,9
Per saldo lagere financiële kosten	0,3
Per saldo lagere vennootschapsbelasting	3.2
Saldo	**-0.5**

* In 2024 zijn de bedrijfs- en beheerskosten hoger o.a. door hogere automatiseringskosten i.v.m. de nieuwe inrichting in ons automatiseringslandschap (zie hoofdstuk 8.2 en 8.3).

Jaarresultaat 2024

Het functioneel model winst- & verliesrekening geeft inzicht in het resultaat van de operationele bedrijfsvoering. Hierin splitsen wij de opbrengsten en kosten uit naar de verschillende bedrijfsactiviteiten. Het kasstroomoverzicht biedt inzicht in de daadwerkelijk inkomende en uitgaande kasstromen betreffende de uitgevoerde activiteiten.

Een belangrijk deel van de hoogte van het resultaat en het vermogen komt voort uit feit dat bij het bepalen van de marktwaarde met markt-conforme uitgangspunten wordt gerekend. Dit is geen weerspiegeling van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid, omdat deze

marktconforme uitgangspunten geen weerspiegeling zijn van de beleidskeuzes en –lijnen van Wonen Zuid. Wonen Zuid is verhuurder van sociale huurwoningen met als voornaamste keuze het duurzaam voortzetten van sociale verhuur.

Vanuit beleid en doelstellingen kiest Wonen Zuid er in het algemeen voor woningen bij mutatie niet tegen een marktconforme huur te verhuren dan wel te verkopen als dit in financieel opzicht beter zou zijn. We merken met nadruk op dat de gepresenteerde minimale afname in het vermogen niet gelijk is aan afname van middelen (in €) om investeringen of andere uitgaven te kunnen doen. Bepalend voor de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid zijn onder andere de exploitatieresultaten en de mate waarin nieuwbouw en vastgoedverbeteringen gefinancierd kunnen worden. Financieringsmogelijkheden zijn afhankelijk van de ontwikkelingen in de beleidswaarde van Wonen Zuid. Dit is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling van de waarde van het vastgoed en het vermogen. De hoogte van het jaarresultaat en het vermogen zijn zoals gezegd geen weerspiegeling van beschikbare middelen die kunnen worden ingezet voor volkshuisvestelijk beleid in de toekomst.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Sensitiviteit beleidswaarde (bedragen * € 1.000,-)	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.917	46.446
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(150)	(141)
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	343	12
Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23.022)	(130.987)
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	(6.789)	(7.141)
Financiële baten en lasten	(14.276)	(15.064)
Belastingen en resultaat deelneming	(3.320)	(2.725)
Jaarresultaat	**(2.297)**	**(109.600)**

Het negatieve jaarresultaat 2024 bedraagt € 2,3 miljoen ten opzichte van € 109,6 miljoen negatief over 2023. In bovenstaande weergave is rekening gehouden met de functionele indeling.

Onderstaand een nadere duiding van de voornaamste verschillen.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille
Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 44,9 miljoen positief wat iets lager is dan het resultaat van 2023. Wel zijn er verschuivingen in de onderliggende resultaatposten. De belangrijkste afwijkingen in 2024 zijn de hogere onderhoudslasten (€ 3,4 miljoen) en de hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten (€ 0,7 miljoen). De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2023 € 3,0 miljoen hoger.

Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Het negatieve nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2024 € 23 miljoen en is hiermee veel positiever dan de negatieve waardeverandering in 2023 € 131 miljoen. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt doordat Wonen Zuid een afwaardering van € 45 miljoen heeft verwerkt voor overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille o.a. als gevolg van het onrendabele gedeelte van de investeringen van de nog niet opgeleverde renovatie en nieuwbouwprojecten. De stijging van de marktwaarde vastgoed in exploitatie leidt tot een positieve resultaat (waardeverandering) van 22 miljoen, waardoor per saldo het resultaat op € 23 miljoen uitkomt in 2024. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.2 marktwaarde en beleidswaarde.

Belastingen en resultaat deelneming
Het fiscaal resultaat 2024 is lager dan begroot. Dit komt mede door de hogere (onderhouds)lasten en fiscale optimalisatie. Daarnaast heeft in 2024 nog een afwaardering plaatsgevonden op onze vorderingen op de deelnemingen.

9.5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

Naast sturing op de exploitatie-kasstroom koerst Wonen Zuid meerjarig op een dusdanige financiële positie om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen en als een financieel betrouwbare partner gezien te worden. Concreet betekent dit dat we streven naar een ontwikkeling van een vermogen/solvabiliteit die ons voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van ons strategisch voorraadbeheer uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat Wonen Zuid boven de door de Aw berekende minimum solvabiliteit volgens het nieuwe beoordelingskader wil blijven. Anderzijds wil Wonen Zuid ook geen vermogens-ontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

Ratio’s

In onderstaande tabel staat zowel de realisatie over de jaren 2024 en 2023 (volgens jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2025 - 2030 (volgens actuele meerjarenbegroting) van een aantal financiële kengetallen. Dit alles afgezet ten opzichte van de in- en externe normeringen.

Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	Interne norm (maximaal)	2024	2023	Gemiddeld 2025-2030
DAEB	65,0%	53,2%	75,9%	61,8%
niet-DAEB	65,0%	19,4%	26,0%	18,0%
Wonen Zuid	65,0%	49,1%	68,4%	56,8%

ICR	Interne norm (maximaal)	2024	2023	Gemiddeld 2025-2030
DAEB	1,4	2,67	2,52	2,05
niet-DAEB	1,8	2,69	2,77	3,54
Wonen Zuid	1,4	2,47	2,56	2,14

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Interne norm (maximaal)	2024	2023	Gemiddeld 2025-2030
DAEB	35,0%	46,3%	28,6%	41,6%
niet-DAEB	35,0%	77,3%	72,0%	80,3%
Wonen Zuid	35,0%	46,1%	28,5%	41,3%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Interne norm (maximaal)	2024	2023	Gemiddeld 2025-2030
DAEB	70,0%	37,1%	34,1%	46,6%
niet-DAEB	70,0%	17,9%	20,0%	15,4%
Wonen Zuid	70,0%	35,0%	32,5%	43,4%

Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Marktwaarde per woongelegenheid	137	131
Beleidswaarde per woongelegenheid	104	67
Schuld per woongelegenheid	54	50

Current Ratio	2024	2023
Current Ratio Wonen Zuid	0,16	0,23

9.6 OVERIGE ZAKEN

In 2024 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

9.7 TREASURY

Algemeen

Treasurystatuut / Treasurybeleid / Treasurymanual
In 2024 heeft Wonen Zuid conform het geldende Treasurystatuut en Treasurybeleid beide documenten geëvalueerd.

Het Treasurystatuut moet in de pas lopen met het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB). Dit RFBB is in november 2024 geëvalueerd en daarna vastgesteld. Toetsing van het RFBB aan het Treasurystatuut kan pas plaatsvinden nadat het RFBB is vastgesteld. Vandaar dat de definitieve afwikkeling van het Treasurystatuut nog niet in 2024 heeft plaatsgevonden. Dit gebeurt in 2025. Hetzelfde geldt voor het Treasurybeleid. Ook hier moet nog een toets worden gedaan naar het onlangs vastgestelde RFBB en ook dit zal in 2025 worden afgewikkeld.

In 2024 heeft ook de jaarlijkse evaluatie van de Treasurymanual plaatsgevonden.

Risicobeoordeling WSW
De door het WSW in 2024 uitgevoerde risicobeoordeling heeft geleid tot een risicolabel “gemiddeld”. Dat is onveranderd ten opzichte van voorgaande jaren. Gelet op onze omvang en onze activiteiten vinden wij dit een voor ons passende risicoscore. Deze classificatie stelt ons in staat om onze voorgenomen activiteiten te blijven doorvoeren.

Nieuwe normeringen in toezichtkader
AW en WSW hebben in 2024 de nieuwe normeringen bekend gemaakt. De norm LTV daalt van 85% (Daeb en TI) en 75% (niet-Daeb) naar 70% voor zowel TI, Daeb als niet-Daeb. De solvabiliteit wijzigt van 15% (Daeb en TI) en 40% (niet-Daeb) naar 30% voor beide. De ICR is ongewijzigd gebleven.

Specifiek Wonen Zuid

Borging WSW
Bij brief van 21 mei 2024 heeft WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond toegekend. Toetsing van de geborgde schuld ultimo 2024 aan het borgingsplafond levert het volgende beeld op.

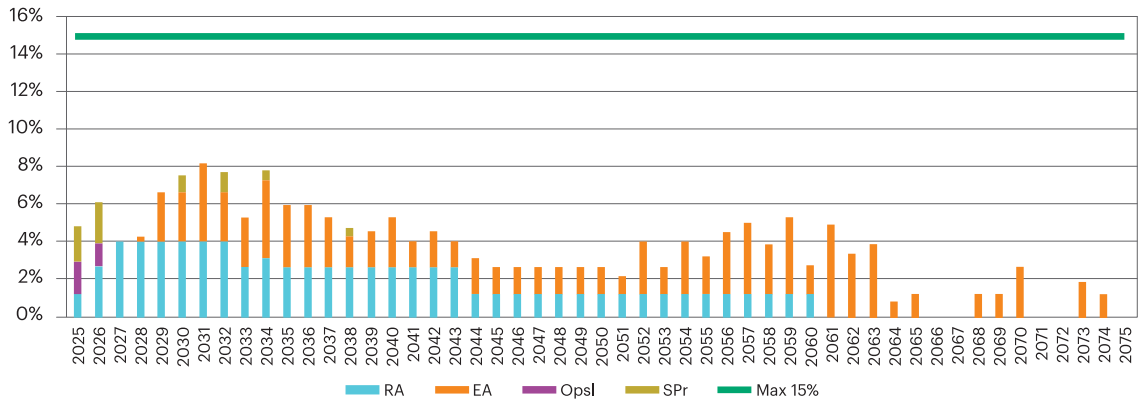
Bedragen x € 1.000	31-12-2024
Borgingsplafond	783.920
Geborgde schuld	758.883
Ruimte	25.037

Bij de berekening van de geborgde schuld is rekening gehouden met het niet opgenomen deel van leningen met variabele hoofdsom en met 2 leningen die Wonen Zuid heeft afgesloten die niet door WSW geborgd zijn (maar wel ten behoeve van de Daeb zijn afgesloten).

Renterisicoprofiel

Volgens ons Treasurybeleid mag het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedragen. Het risicoprofiel per 31 december 2024 ziet er als volgt uit:

Renterisico %



RA: RenteAanpassing **EA**: Eindaflossing **Opsl**: Opslagherziening roll over-lening en flexlening
SPr: Opslagherziening basisrentelening

Het renterisico blijft ruim onder de intern gestelde grens van 15%. In deze is geen extra actie noodzakelijk.

Leningen

Eind 2024 heeft Wonen Zuid 89 leningen in portefeuille (inclusief obligolening). Twee leningen zijn afgesloten met gemeentegarantie van de gemeente Kerkrade, de overige leningen zijn door WSW geborgd. Op balansdatum bedraagt de totaal opgenomen schuld € 748 miljoen, en de gemiddelde rente is 2,10%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 2,11%. De marktwaarde van de lening portefeuille eind 2024 bedraagt € 675 miljoen. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Derivaten

Wonen Zuid bezit eind 2024 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 14 miljoen, bestaande uit 3 payer swaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij één partij. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per eind 2024 € 5,0 miljoen. De gebruikte derivaten zijn passend en er is geen sprake van een speculatieve situatie. Er zijn geen margining-overeenkomsten aangegaan en er is geen sprake van break clausules. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve geen verplichtingen tot het aanhouden van reserves ingeval van rentedalingen. Voor nadere informatie op onze derivatenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Uitvoering mandaat 2024

Op basis van ons treasury jaarplan 2024 is een mandaat verstrekt aan de treasury commissie voor een aantal transacties voor de jaarschijven 2024 en 2025. Alle in 2024 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.



10. JAARREKENING

Inhoud

1.	BALANS PER 31 DECEMBER 2024	123
2.	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024	125
3.	KASSTROOMOVERZICHT 2024	126
4.	ALGEMENE TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	127
5.	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	132
6.	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	152
7.	TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	158
8.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024	182
9.	GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB	190
10.	VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (WNT)	198
11 .	ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	202
12.	OVERIGE GEGEVENS	203

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2024 x € 1.000		31-12-2023 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.771.281		1.682.425	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	209.909		203.266	
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.102		24.369	
		1.994.292		1.910.060
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.716		5.178
Financiële vaste activa (3)				
5. Deelnemingen	0		0	
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.100		2.375	
7. Latente belastingvorderingen	6.577		6.002	
8. Leningen u/g	0		0	
		8.677		8.377
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (4)				
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		222		24
Vorderingen (5)				
10. Debiteuren	1.380		916	
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.375		4.962	
12. Overige vorderingen	119		26	
13. Overlopende activa	884		1.733	
		3.758		7.637
14. Liquide middelen		1.740		673
TOTAAL ACTIVA		**2.016.405**		**1.931.949**

PASSIVA	31-12-2024 x € 1.000		31-12-2023 x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
15. Herwaarderingsreserve	823.333		800.893	
16. Overige reserve	352.127		376.864	
		1.175.460		1.177.757
Voorzieningen (7)				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	45.913		20.255	
18. Voorziening deelnemingen	4.786		2.500	
19. Overige voorzieningen	564		399	
		51.263		23.154
Langlopende schulden (8)				
20. Schulden aan banken		752.871		695.161
Kortlopende schulden (9)				
21. Schulden aan overheid	1.045		408	
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.291		2.282	
23. Schulden aan leveranciers	12.769		12.729	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.530		5.620	
25. Overige schulden	596		629	
26. Overlopende passiva	14.580		14.209	
		36.811		35.877
TOTAAL PASSIVA		**2.016.405**		**1.931.949**

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Functioneel model		
27. Huuropbrengsten	100.835	97.772
28. Opbrengsten servicecontracten	5.029	4.962
29. Lasten servicecontracten	(5.351)	(5.162)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(6.459)	(5.753)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	(42.265)	(38.898)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(6.872)	(6.475)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	**44.917**	**46.446**
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	34
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(2)	(34)
35. Toegerekende organisatiekosten	(148)	(141)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	**(150)**	**(141)**
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.635	810
37. Toegerekende organisatiekosten	(92)	(94)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.200)	(704)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	**343**	**12**
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(44.811)	(34.826)
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.789	(96.161)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	**(23.022)**	**(130.987)**
41. Opbrengst overige activiteiten	1.084	769
42. Kosten overige activiteiten	(11)	(21)
Netto resultaat overige activiteiten (14)	**1.073**	**748**
43. Overige organisatiekosten	(5.338)	(5.587)
44. Leefbaarheid	(2.524)	(2.302)
Bedrijfsresultaat	**(15.299)**	**(91.811)**
45. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(275)	(2.619)
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.247	1.062
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.248)	(13.507)
Saldo financiële baten en lasten (15)	**(14.276)**	**(15.064)**
Resultaat voor belastingen	**1.023**	**(106.875)**
48. Belastingen	(1.034)	(2.505)
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	(2.286)	(220)
Jaarresultaat	**(2.297)**	**(109.600)**

3. KASSTROOMOVERZICHT 2024

(directe methode)	2024		2023	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	101.153		97.948	
Vergoedingen	5.735		5.702	
Overige bedrijfsontvangsten	1.203		862	
Ontvangen interest	195		233	
Saldo ingaande kasstromen		*108.286*		*104.745*
Erfpacht	(35)		0	
Betaling aan werknemers	(16.178)		(14.509)	
Onderhoudsuitgaven	(35.564)		(31.783)	
Overige bedrijfsuitgaven	(20.164)		(18.978)	
Betaalde interest	(14.087)		(13.225)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(276)		(981)	
Verhuurderheffing	0		3	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(249)		(205)	
Vennootschapsbelasting	2.002		(3.001)	
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten		*(84.551)*		*(82.679)*
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		**23.735**		**22.066**
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.771		719	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	71		98	
(Des)investeringsontvangsten overige	32		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		*1.874*		*817*
Nieuwbouw huur	(36.117)		(41.416)	
Verbeteruitgaven	(36.658)		(20.364)	
Aankoop	(3.734)		(1.193)	
Nieuwbouw koop	(44)		(20)	
Sloopuitgaven	(3.101)		(2.013)	
Investeringen overig	(2.777)		(273)	
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten		*(82.431)*		*(65.279)*
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		*(80.557)*		*(64.462)*
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		*0*		*0*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**(80.557)**		**(64.462)**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	70.000		64.500	
Tussentelling inkomende kasstromen		*70.000*		*64.500*
Aflossing geborgde leningen	(1.742)		(36.735)	
Aflossing niet geborgde leningen	(369)		(367)	
Tussentelling uitgaande kasstromen		*(2.111)*		*(37.102)*
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**67.889**		**27.398**
Toename (afname) van geldmiddelen		**(11.067)**		**(14.998)**
Wijziging kortgeld		10.000		11.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	673		4.671	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.740		673	
Mutatie van geldmiddelen		**1.067**		**(3.998)**

4. ALGEMENE TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIES-REKENING

4.1 Activiteiten

Stichting Wonen Zuid (verder Wonen Zuid) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul en is samen met haar groepsmaatschappijen werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Wonen Zuid is Buitenop 9 te Roermond. Wonen Zuid is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 13011993.

4.3 Groepsverhoudingen

Wonen Zuid staat aan het hoofd van de groep die bestaat uit de volgende entiteiten:
- Wonen Zuid Holding BV, gevestigd te Roermond (100%)
- de 100%-participaties van Wonen Zuid Holding BV in:
  * Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV, gevestigd te Roermond
  * Wonen Zuid Regio Parkstad BV, gevestigd te Roermond, is met terugwerkende kracht op 1 januari 2024 ontbonden.

Onderstaande deelnemingen, waarin Wonen Zuid geen beslissende zeggenschap heeft op het beleid:
- Leigraaf Midden Limburg BV, gevestigd te Roermond (25%)
- Herontwikkeling Haelen Horn BV, gevestigd te Roermond (50%), is op 23-04-2024 ontbonden.

4.4 Continuïteitsbeginsel

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van bestuur dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gerede twijfel kunnen doen

rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen. Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2024 bedraagt € 1,2 miljard (31 december 2023: € 1,2 miljard), het werkkapitaal - € 31 miljoen (31 december 2023: - € 28 miljoen), de operationele kasstroom in 2024 € 24 miljoen positief en de totale kasstroom € 1 miljoen positief. Financiering vindt plaats met kortlopende en langlopende schulden, waaronder door banken en institutionele beleggers verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd en extra kan worden aangetrokken. Op grond van de nieuwe meerjarenbegroting voldoet Wonen Zuid aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en er is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. De uitbreiding en de verduurzaming van het woningbezit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door het wegvallen van de verhuurderheffing. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van stelselwijziging.

4.6 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Wonen Zuid de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen martkwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend;
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
3. Voor onderhoud hanteert Wonen Zuid de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu ingerekend in de beleidswaarde;

4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

4.7 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 zijn de nog niet afgeronde renovatieprojecten bij het vastgoed in ontwikkeling verantwoord in plaats van het vastgoed in exploitatie. In 2024 wordt in de beginstand van het vastgoed in ontwikkeling een herclassificatie doorgevoerd van deze lopende renovatieprojecten inclusief de verwerkte cumulatieve waardevermeerdering of waardevermindering (ad € 1 miljoen) naar het vastgoed in exploitatie.

4.8 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de bestuur van Wonen Zuid zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:
- Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Het bepalen van de omvang van bijzondere waardeverminderingen door onrendabele investeringen in bezit met de beste schatting voor voorzieningen;
- Het bepalen van de uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde;
- Het bepalen van de uitgangspunten fiscale uitgangspunten t.b.v. de Vpb.

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 5.3.

4.9 Grondslagen voor consolidatie

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2024 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

De dochtermaatschappijen hebben geen personeel in dienst, hebben slechts geringe activiteiten in het verslagjaar en het financieel belang van zowel het balanstotaal, het resultaat als de onderliggende individuele posten is in verhouding tot het geheel te verwaarlozen.

4.10 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wonen Zuid en nauwe verwanten zijn verbonden partijen

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa

worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.12 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

Wonen Zuid heeft de gescheiden verantwoording Daeb/ niet-Daeb opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-Daeb activiteiten van Wonen Zuid zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-Daeb tak behoren met als doel het voorzien in woonbehoeften van de niet primaire doelgroep;
- verhuur van (bedrijfsmatig) onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-Daeb eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het d.d. 23 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de Daeb- dan wel aan de niet-Daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn in de tabel op de volgende pagina nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan VHE die staat geclassificeerd als Daeb dan wel niet-Daeb.	**Balans:** - Vastgoed in exploitatie **Winst- en verliesrekening:** - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Kosten servicecontracten (glas en riool) - Lasten onderhoudsactiviteiten (klacht en mutatie) - Verkoopopbrengsten en -lasten **Kasstroomoverzicht:** - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de Daeb en niet-Daeb activiteiten op basis van de relatieve indeling van eenheden in het betreffende complex.	**Balans**:- Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen **Winst- en verliesrekening:** - Lasten servicecontracten (excl. glasschades) - Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid **Kasstroomoverzicht:** - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als Daeb, niet geborgde leningen als niet-Daeb.	**Balans:** - Schulden / leningen kredietinstellingen - Schulden / leningen aan overheid **Winst- en verliesrekening:** - Rentebaten- rentelasten **Kasstroomoverzicht:** - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de Daeb / niet-Daeb tak van Wonen Zuid op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in Daeb / niet-Daeb. De hierbij gehanteerde verdeling Daeb / niet-Daeb is 90 / 10.	**Balans:** - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overige voorzieningen - Overige schulden - Overlopende passiva **Winst- en verliesrekening:** - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten **Kasstroomoverzicht:** - Personeelsuitgaven

5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Als geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Indien van toepassing: stelselwijziging en/of presentatiewijzigingen. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4.8.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten
Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs
De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente

vindt plaats, zoals beschreven in paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie
Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indiende werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering
Daeb vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 23 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Wonen Zuid als Daeb vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de Daeb portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Wonen Zuid voornemens is om deze in de toekomst als Daeb vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed, dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-Daeb vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van Daeb vastgoed.

Kwalificatie
Wonen Zuid richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag
Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking

tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

Wonen Zuid past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld.

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode
De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde scenario's en variabelen
Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderings-kosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoop-opbrengst in het uitpondscenario.

Wonen Zuid heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Ten aanzien van het complex met tijdelijke eenheden zijn 'Overige kosten' en 'Overige opbrengsten' ingerekend met het oog op de tijdelijkheid.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is in geval erfpacht toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Ten aanzien van een aantal complexen (o.a. tijdelijke eenheden, complex won 860) acht de taxateur o.a. gegeven het karakter van deze woningen, een uitpondscenario niet realistisch en is doorexploiteren afgedwongen.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2024 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2024		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 380	€ 2.350	€ 868
Exit yield	-34,9%	232,7%	7,2%
Leegwaarde	€ 54.000	€ 774.500	€ 212.219
Disconteringsvoet	5,4%	11,0%	8,1%
Onderhoud	€ 948	€ 3.528	€ 1.476
Mutatie en verkoopkans	4,0%	13,0%	7,6%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG-type inschattingen gemaakt zijn voor de looptijd bij herziening.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht bij de BOG/MOG/ZOG complexen een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
	Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2024 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2024		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m^2 per jaar	€ 30	€ 205	€ 92
Exit yield	6,3%	15,5%	9,1%
Disconteringsvoet	5,4%	14,5%	8,0%
Onderhoud per m^2	€ 7	€ 12	€ 9

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeer-gelegenheden (PP)	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden die in 2024 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	2024		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 10	€ 66	€ 42
Leegwaardestijging	€ 1.545	€ 16.480	€ 10.100
Disconteringsvoet	7,5%	7,5%	7,5%
Onderhoud	€ 192	€ 192	€ 192
Mutatie en verkoopkans	8,6%	10,1%	9,3%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2024, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 7 onderdeel ‘Vastgoedbeleggingen’.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie getaxeerd door middel van een gevel-/zichttaxatie met uitzondering van

36 eenheden BOG/MOG/ZOG, waarvoor een markttechnische update is uitgevoerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat
Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering
De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Zuid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde;
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Zuid hanteert in haar beleid een streefhuur van 73% van de maximaal redelijke huur;
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Wonen Zuid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhouds-programma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud:
   a. Wonen Zuid heeft voor het planmatig onderhoud de meerjarenonderhoudsbegroting 2025-2084 als uitgangspunt genomen;

b. Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E, F en G labels;
c. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.

5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2034 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex;
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG/PP is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Toelichting	Toelichting
Streefhuur	Gemiddeld 73%	Gemiddeld 76%
Onderhoudsnorm	€ 3.297	€ 3.198
Beheerlasten	€ 906	€ 910
(Sociale) discontovoet	4,17% DAEB 4,70% Niet DAEB	n.v.t.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Wonen Zuid heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering
Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag
Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Grondposities
Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in

de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen’.

5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Verwerking van groot onderhoud
Wonen Zuid verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogens-waarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Wonen Zuid in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft

de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

5.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen
De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.5.3 Latente belastingvorderingen
Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Ultimo 2024 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 52,1 miljoen. In de toekomst zou dit bedrag binnen de geldende wetgeving alsnog verrekend mogen worden. Door voortwenteling van het niet-aftrekbare rentebedrag ontstaat er in de basis een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. De fiscale meerjarenbegroting laat zien dat de gesaldeerde rentelasten op een dusdanig niveau blijven dat de toekomstige verrekening van de cumulatief niet-aftrekbare rente dusdanig onzeker is dat op basis daarvan de latentie niet wordt gewaardeerd.

5.5.4 Leningen u/g

De onder de leningen u/g opgenomen erfpachtvorderingen (voortvloeiende uit verkochte nieuwbouwwoningen) worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.5.5 Overige langlopende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.5.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wonen Zuid op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wonen Zuid de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve
Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen.

Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, verduurzamingen en nieuwbouwprojecten.
Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van

feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde in verhuurde staat).

5.10.2 Voorziening pensioenen

Wonen Zuid heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wonen Zuid betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (31 december 2023: 128,8%).
De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Wonen Zuid heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wonen Zuid. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

5.10.3 Voorziening deelneming

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen.

5.10.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen contante nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

5.11 Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.
De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

5.12 Leasing

Operationele leasing
Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Wonen Zuid ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wonen Zuid een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wonen Zuid past waar mogelijk en gewenst kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wonen Zuid gedocumenteerd. Wonen Zuid stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Wonen Zuid derivaten tegen kostprijs waardeert omdat, de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft, wordt het ineffectieve deel van de hedge-relatie direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Wonen Zuid naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wonen Zuid. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Wonen Zuid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Per 1 juli 2024 heeft Wonen Zuid een gemiddelde huurverhoging van 4,8% doorgevoerd, waar wettelijk 5,3% was toegestaan. Over het hele kalenderjaar 2024 is Wonen Zuid binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 5,3% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 5,3%, waar wettelijk ook 5,8% was toegestaan.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de project-opbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt

verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:
- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Wonen Zuid hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Categorie	Percentages 2024	Percentages 2023
Lasten verhuur en beheer	27,5%	27,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	32,8%	32,1%
Projectontwikkeling t.b.v. verkopen	0,6%	0,6%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,4%	0,4%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	12,8%	13,2%
Overige organisatiekosten	15,5%	15,8%
Leefbaarheid	10,4%	10,7%

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven van groot onderhoud omdat deze uitgaven niet aan de activeringscriteria voldoen.

6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.6 Pensioenlasten

Wonen Zuid heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie

wordt als last verantwoord. Voor verschuldigde premies welke op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt een verplichting opgenomen. Indien op balansdatum de reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen wordt een overlopende actiefpost opgenomen.

6.3.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Wonen Zuid, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de waardeveranderingen van de onder de financiële vaste activa opgenomen leningen u/g.

6.3.9 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de rentevergoedingen van leningen u/g en overige aan de financiële vaste activa toe te rekenen opbrengsten.

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Belastingen

Wonen Zuid is verplicht om over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op netto-vermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Wonen Zuid.

7. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (X € 1.000)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2024	31-12-2023
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.771.281	1.682.425
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	209.909	203.266
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.102	24.369
Totaal	1.994.292	1.910.060

De mutaties in de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Verkrijgingsprijs per 1 januari	1.003.969	952.559	124.766	123.347
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	678.456	765.922	78.500	87.841
Boekwaarde per 31 december	1.682.425	1.718.481	203.266	221.188
Herclassificatie renovatieprojecten van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie	4.668	0	0	0
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	(3.682)	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari	1.683.411	1.718.481	203.266	221.188
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	45.033	36.120	165	0
Investeringen woningverbeteringen en energetische maatregelen	39.406	16.809	1.134	1.350
Investeringen nog niet afgeronde renovatieprojecten	1.141	0	0	0
Desinvesteringen	(12.075)	(2.204)	(829)	(157)
Herclassificatie	211	1.079	(211)	(815)
Onttrekking voorziening ORT renovatie	(3.498)	0	0	0
Vrijval voorziening ORT renovatie	2.246	0	0	0
Herwaardering	24.408	(73.120)	5.920	(6.155)
Waardevermindering	(21.199)	(16.468)	(821)	(2.210)
Terugneming van waardevermindering	12.196	1.728	1.285	65
Totaal van de mutaties	87.869	(36.056)	6.643	(7.922)
Verkrijgingsprijs per 31 december	1.086.804	1.003.969	125.641	124.766
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	684.476	678.456	84.268	78.500
Boekwaarde per 31 december inclusief lopende renovatieprojecten	1.771.281	1.682.425	209.909	203.266
Boekwaarde lopende renovatieprojecten	876	0	0	0
Boekwaarde per 31 december exclusief lopende renovatieprojecten (taxatiewaarde)	1.770.405	1.682.425	209.909	203.266
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	734.125	716.959	89.208	83.904

Op basis van de full waardering heeft de taxateur de waarde van ons vastgoed in exploitatie getaxeerd op € 1.980 miljoen. De investeringen van de nog lopende renovatieprojecten, die niet in 2024 zijn opgeleverd, worden ook in de verloopstaat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie meegenomen. Het saldo van deze investeringen onder aftrek van het verwachte onrendabele gedeelte is per 31 december 2024 € 0,8 miljoen.

Onder de post herclassificatie zijn drie niet-DAEB woningen verantwoord, die verkocht zijn aan de Daeb-tak en een DAEB woning, die verkocht is aan de niet DAEB-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.870 woningen, 595 BOG/MOG/ZOG en 2.468 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.477 miljoen.

Desinvesteringen
Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 8 woningen, die in 2024 zijn verkocht ad € 1,2 miljoen en de sloop van 106 woningen en 15 garages ad € 11,7 miljoen.

Verklaring waardemutatie
De mutaties in de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Bedragen x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde per 1 januari 2024		1.682.425		203.266
Voorraadmutaties		25.545		(869)
Mutatie objectgegevens		27.637		3.951
Methodische wijzigingen		10.437		865
Mutaties parameters:				
- Mutatie- en verkoopkans	(2.227)		(1.188)	
- Markthuur	23.479		789	
- Leegwaarde	179.182		22.808	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(10.733)		(987)	
- Disconteringsvoet	(164.039)		(18.312)	
- Overige mutatie parameters	(1.301)		(387)	
Saldo mutaties parameters		24.361		2.723
Totaal van de mutaties		87.980		6.643
Boekwaarde per 31 december 2024		1.770.405		209.909

Parameteranalyse
In de tabel op de volgende pagina wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (Daeb en niet Daeb) in 2024 ten overstaan van 2023 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2024	31-12-2023	% verschil
Disconteringsvoet	6,53%	6,17%	5,8%
Exit Yield	7,16%	6,66%	7,5%
Mutatiegraad	7,63%	7,75%	-1,5%
Leegwaarde per woning	€ 212.319	€ 191.402	10,9%
Markthuur per maand	€ 868,31	€ 797,29	1,1%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	€ 612,71	€ 581,35	5,4%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaarde verhuurde staat	€ 136.617	€ 130.819	4,4%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	5,58%	5,48%	1,8%
Marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde	64,15%	68,40%	-6,2%

Exit Yield
De exit yield is de rendementseis die aan het vastgoed wordt gesteld in de berekening van de marktwaarde na 15 jaar, waarna in de waardebepaling een eindwaarde wordt berekend. De eindwaarde wordt berekend op basis van een perpetuïteit door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het eind van de 15-jarige periode.

Mutatiegraad
De mutatiegraad wordt op marktwaardecomplex bepaald op basis van een 5-jaars gemiddelde van de afgelopen periode. Wonen Zuid heeft bij bepaling van de mutatiegraad een ondergrens (4%) en een bovengrens (50%) gehanteerd voor woningen.

Markthuur per woning
De bepaling van de markthuur vindt plaats door middel van referentie onderzoek en de markthuurtabel. Door het plaatsen van woningtypen in leegwaardenklassen wordt een percentage gehanteerd die tegen de leegwaarde afgezet wordt en een markthuur berekend. De markthuur laat een stijging zien.

Huidige contract / aanvangshuur per maand
In 2024 is een gemiddelde huurverhoging van 4,8% toegepast.
Wonen Zuid heeft huurharmonisatie toegepast bij mutatie. Bij mutatie is 97% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning
- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een stijging zien van 4,4% o.a. door een hogere leegwaarde en markthuur;
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2024 opgelopen, het risicoprofiel wordt hoger ingeschat.

Gevoeligheidsanalyse

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,53%	+1%-punt -1%-punt	(166.822) 294.145	-8,4% 14,9%
Markthuur	€ 868	+1% -1%	3.291 (3.223)	0,2% -0,2%
Leegwaarde	€ 212.219	+1% -1%	11.722 (11.664)	0,6% -0,6%
Mutatiegraad;	7,63%	+1%-punt -1%-punt	52.263 (60.874)	2,6% -3,1%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 1.524 miljoen.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect de aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	(150.516)
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	90.640
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	(55.465)

De beleidswaarde kan worden beïnvloed door een aanpassing in het beleid van Wonen Zuid, bijvoorbeeld door gemiddeld een hogere huurprijs te vragen of door het uitbreiden van onderhoudsactiviteiten.

Verzekeringen en zekerheden

Alle onroerende zaken in exploitatie alsmede de kantoorpanden zijn op uitgebreide basis verzekerd (o.a. brand-, bliksem-, storm- en waterschade). Alle vervoermiddelen zijn verzekerd tegen wettelijke aansprakelijkheid en tegen cascoschade.

Op 17 februari 2021 heeft Wonen Zuid, met instemming van WSW, aan ING een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om hypotheek te kunnen vestigen op een aantal niet-Daeb objecten als zekerheid voor het gecommitteerde krediet dat ING aan Wonen Zuid heeft verstrekt.

Op 29 september 2021 heeft Wonen Zuid aan WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht als bedoeld in artikel 23 van het

Reglement van Deelneming afgegeven. Door het afgeven van de nieuwe volmacht en het vervallen van de oude volmacht is alle Daeb bezit als zekerheid bij WSW ondergebracht. Ons niet-Daeb bezit, behoudens het bezit dat als onderpand is gegeven bij ING, is daarmee vrijgekomen.

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	**2023**
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	39.505	25.755
Cumulatieve waardeveranderingen	(15.136)	(3.204)
Boekwaarde per 31 december	24.369	22.551
Herclassificatie renovatieprojecten van exploitatie in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie tegen verkrijgingsprijzen	(4.668)	0
Cumulatieve waardevermeerdering / waardevermindering	3.682	0
Boekwaarde per 1 januari	23.383	22.551
Mutaties		
Overboeking opleveringen	(45.198)	(36.120)
Investeringen	37.571	50.133
Desinvesteringen	(4)	(263)
Herclassificatie van renovatie	192	0
Waardeverminderingen	(10.592)	(12.621)
Vrijval afwaarderingen	0	162
Terugneming van waardeverminderingen	7.751	527
Totaal van de mutaties	(10.280)	1.818
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	27.398	39.505
Cumulatieve waardeveranderingen	(14.296)	(15.136)
Boekwaarde per 31 december	13.102	24.369

Grondposities

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 0,9 miljoen voor in het verleden aangekochte gronden opgenomen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Bouwrente

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,8 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2024 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,51% (in 2023 3,20%).

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2024	31-12-2023
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.716	5.178
Totaal	7.716	5.178

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Bedrijfs-gebouwen en terreinen	Vervoers-middelen	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.115	862	2.621	9.598
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.920)	(647)	(1.853)	(4.420)
Boekwaarde per 1 januari	4.195	215	768	5.178
Mutaties				
Investeringen	2.415	119	601	3.135
Desinvesteringen	0	(106)	(217)	(323)
Afschrijvingen	(224)	(110)	(257)	(591)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	100	217	317
Totaal van de mutaties	2.193	3	344	2.538
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.532	875	3.005	12.410
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.144)	(657)	(1.893)	(4.694)
Boekwaarde per 31 december 2024	6.386	218	1.112	7.716

Aankoop ten dienste van:
In 2024 heeft Wonen Zuid de mogelijkheid gehad om het kantoorpand Dr Poelstraat 8 ad. € 1,8 miljoen te verwerven. Na deze verwerving is Wonen Zuid in 2024 gestart met de verbouwing en nieuwe inrichting van beide kantoorlocatie om onze kantoren toekomst bestendig te maken en het hybride werken beter te kunnen faciliteren.

Afschrijvingen
De afschrijvingen op de (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte levensduur:

- Bedrijfsgebouwen en terreinen:
  - bedrijfsgebouw 40 jaar
  - verbouwing bedrijfsgebouw 10 jaar
- Vervoersmiddelen 5 jaar
- Bedrijfsgebouwen en terreinen:
  - Inventaris 5 jaar
  - automatisering 5 jaar

Financiële vaste activa (3)

	31-12-2024	31-12-2023
5. Deelnemingen	0	0
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.100	2.375
Totaal	2.100	2.375

5. Deelnemingen

	2024	2023
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding BV. Ultimo 2024 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

6. Vorderingen op overige deelnemingen

	2024	2023
Saldo per 1 januari	2.375	4.556
Afwaardering vordering	(275)	(2.181)
Terugneming van afwaardering vordering	0	0
Saldo per 31 december	2.100	2.375
Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen	**2024**	**2023**
Wonen Zuid Holding BV	0	0
Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV	2.100	1.260
Wonen Zuid Regio Parkstad BV	0	1.115
Totaal	2.100	2.375

Op 27 september 2024 is Wonen Zuid Regio Parkstad B.V. met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 gefuseerd met Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V. In 2024 bedroeg de marktconforme rente 3,582% incl. opslag 0,05% (in 2023 3,366% inclusief opslag 0,05%). Er wordt in 2024 rente toegerekend aan de verstrekte leningen. Omtrent gestelde zekerheden, aflossing en looptijd zijn geen nadere afspraken gemaakt. Een bedrag van € 2,1 miljoen heeft een resterende looptijd langer dan een jaar.

7. Latente belastingvorderingen

	2024	2023
Saldo per 1 januari	6.002	5.375
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	 607 (32)	 647 (20)
Totaal mutaties	575	627
Saldo per 31 december	6.577	6.002
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar: Erfpacht vorderingen Disagio langlopende schuld Fiscaal afschrijvingspotentieel	 87 98 6.392	 105 113 5.784
Totaal	6.577	6.002

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,56% (25,8% van de gemiddelde rente ad 2,10%) na belasting en hebben een gemiddelde looptijd van 34,2 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt ca. € 28,6 miljoen.

Het kortlopende deel (< 1 jaar) van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor erfpacht € 27.000 (2023: € 27.000) voor leningen € 16.000 (2023: € 16.000) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 781.000 (2023: € 754.000).

Aangezien Wonen Zuid haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. In onderstaande tabel is de toelichting op de nominale waarde van deze latentie € 315 miljoen per 31 december 2024 (2023: € 298 miljoen) terug te vinden. De gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 15 jaar (2023: 16 jaar).

Waarderingsverschil *€ 1.000	Commerciële waarde 2024	Fiscale waarde 2024	Nominaal verschil 2024	Nominaal verschil 2023
MVA i.e.	1.981.190	1.575.437	(405.753)	(365.486)
MVA t.d.v.	7.716	7.700	(16)	0
MVA i.o.	13.102	52.242	39.140	27.499
Voortgewentelde niet-aftrekbare rente ATAD	0	52.092	52.092	39.984
Totaal niet gewaardeerde latentie per 31 december	**2.002.008**	**1.687.472**	**(314.537)**	**(298.003)**

8. Lening u/g

	2024	2023
Saldo per 1 januari	0	11
Aflossingen	0	(11)
Saldo per 31 december	0	0

De erfpachtvorderingen kwamen voort uit verkochte nieuwbouwwoningen, waarvan ultimo 2023 alle erfpachtcanons zijn afgelost. Omtrent gestelde zekerheden zijn geen nadere afspraken gemaakt.

Voorraden (4)

9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2024	2023
Saldo per 1 januari	24	0
Bij: investeringen koopprojecten Af: desinvesteringen	198 0	24 0
Saldo per 31 december	222	24

In 2023 zijn we gestart met de voorbereiding met het nieuwbouw koopproject betreffende tien eengezinswoningen in de wijk Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade. De oplevering wordt medio 2025 verwacht.

Vorderingen (5)

10. Debiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Zittende huurdebiteuren Vertrokken huurdebiteuren Overige debiteuren	564 770 78	429 281 227
	1.412	937
Voorziening wegens incourantheid	(32)	(21)
Totaal	1.380	916

De voorziening wegens incourantheid wordt gevormd door de vordering op vertrokken huurders alsmede de huurachterstand op zittende huurders indien deze in een deurwaarders c.q. bewindvoeringstraject zijn opgenomen.

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	1.375	4.962
Totaal	1.375	4.962

12. Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Gemeenten / Belastingen	119	26
Totaal	119	26

13. Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde kosten Overige overlopende posten	703 181	1.306 427
Totaal	884	1.733

14. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
ING Bank NV.	1.740	673
Totaal	1.740	673

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2024 over een gecommitteerde kredietfaciliteit bij ING Bank NV van € 10 miljoen (2023: gecommitteerd € 10 miljoen).

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
15. Herwaarderingsreserve	823.333	800.893
16. Overige reserves	352.127	376.864
Totaal	1.175.460	1.177.757

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

15. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2023	790.496	91.099	881.595
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(387)	(1.040)	(1.427)
Mutatie herwaardering	(73.120)	(6.155)	(79.275)
Stand per 31 december 2023	716.989	83.904	800.893
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(7.272)	(616)	7.888)
Mutatie herwaardering	24.408	5.920	30.328
Stand per 31 december 2024	734.125	89.208	823.333

Per 31 december 2024 is in totaal € 823 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 801 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 457 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot

de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

16. Overige reserves	2024	2023
Stand per 1 januari	376.864	405.762
Resultaat boekjaar Realisatie uit herwaarderingsreserve	(2.297) (22.440)	(109.600) 80.702
Stand per 31 december	352.127	376.864

Volgens de statuten van Wonen Zuid dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming
Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen onttrokken aan de overige reserves. Hierop vooruitlopend is dit als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen (7)

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
Saldo per 1 januari	20.255	2.441
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen Vrijval	 54.727 (14.090) (14.979)	 31.054 (12.459) (781)
Totaal mutaties	25.658	17.814
Saldo per 31 december	45.913	20.255
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	 28.355 17.559	 20.255 0

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de nieuwbouwprojecten (ad € 2,9 miljoen):

- Gemeente Leudal: het nieuwbouwproject locatie P. Hanraetsstraat in Roggel;
- Gemeente Roermond: het nieuwbouwproject locatie Willem Bayerstraat;
- Gemeente Roermond; het nieuwbouwproject locatie Borneostraat.

En het betreft het per saldo verlieslatende deel van de renovatie projecten (ad € 43,0 miljoen);

- Gemeente Roermond: renovatie ombouw Godsweerdersingel 18;
- Gemeente Roermond: renovatie 33 woningen Schepen Hillenstraat in de wijk Tegelarijveld;
- Gemeente Valkenburg, renovatie centrum Valkenburg o.a. Thibaltstraat, Past Sartonstraat, Oosterbeekstraat;
- Gemeente Heerlen, renovatie 90 portieketage woningen in Aarveld;
- Gemeente Beekdaelen, renovatie 67 woningen Nuinhofwijk in Nuth;
- Gemeente Heerlen, renovatie 24 woningen Albert Thijmplein in de Molenberg;
- Gemeente Roermond, renovatie 120 woningen o.a. Aruba-, Bonaire- en Curacaostraat (ABC buurt) in de Kemp.

18. Voorziening deelnemingen

	2024	2023
Saldo per 1 januari	2.500	1.843
Afwaardering vordering	0	437
Resultaat deelneming	2.286	220
Saldo per 31 december	4.786	2.500
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	4.786	2.500

19. Overige voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
Personeelsjubilea	355	328
Loopbaanontwikkelingsbudget	49	49
Langdurig zieken	141	0
Zonstraat huurderving en stookkosten	19	22
Totaal	564	399

Personeelsjubilea	2024	2023
Saldo per 1 januari	328	315
Mutaties:		
Dotaties	64	78
Onttrekkingen	(37)	(65)
Totaal mutaties	27	13
Saldo per 31 december	355	328
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	66	32
Looptijd > 1 jaar	289	296

Loopbaanontwikkelingsbudget	2024	2023
Saldo per 1 januari	49	49
Mutaties:		
Dotaties	37	37
Onttrekkingen	(37)	(37)
Totaal mutaties	0	0
Saldo per 31 december	49	49
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	49	49
Looptijd > 1 jaar	0	0

Langdurig zieken	2024	2023
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties:		
Dotaties	141	0
Onttrekkingen	0	0
Totaal mutaties	141	0
Saldo per 31 december	141	0
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	74	0
Looptijd > 1 jaar	67	0

Zonstraat huurderving en stookkosten	2024	2023
Saldo per 1 januari	22	0
Mutaties:		
Dotaties	0	24
Onttrekkingen	(3)	(2)
Totaal mutaties	(3)	22
Saldo per 31 december	19	22
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	3	3
Looptijd > 1 jaar	16	19

Langlopende schulden (8)

20. Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen kredietinstellingen	745.999	688.117
Agio op de leningruil Vestia	6.872	7.044
Totaal	752.871	695.161

Leningen kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen kredietinstellingen	748.117	690.227
Aflossing leningen volgend boekjaar *	(2.118)	(2.110)
Totaal	745.999	688.117
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	30.952	2.400
Looptijd > 1 jaar	715.047	685.717

* Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Verloopoverzicht langlopende leningen		2024	2023
Saldo per 1 januari		690.227	651.830
Ontvangsten:	nieuwe leningen regulier	70.000	64.500
	nieuwe leningen flex	29.000	11.000
		789.227	727.330
Betalingen:	aflossingen regulier	(2.110)	(2.103)
	aflossingen extra	0	(35.000)
	aflossingen flex	(39.000)	0
Saldo per 31 december		748.117	690.227

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 675 miljoen (2023: € 605 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2024 inclusief kredietopslag (credit spread).

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Annuïtair		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	32.679	34.790
Gemiddelde rente	0,38%	0,38%
Gemiddelde looptijd	10,7	11,0
Fixe		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	580.437	510.437
Gemiddelde rente	1,84%	1,62%
Gemiddelde looptijd	22,6	23,7
Variabele hoofdsom		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	7.000	17.000
Gemiddelde rente	3,19%	3,55%
Gemiddelde looptijd	31,8	29,1
Roll over		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	24.000	24.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	3,06%	3,27%
Gemiddelde looptijd	23,8	24,5
Basisrente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,76%	3,73%
Gemiddelde looptijd	33,7	34,7
Totaal		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	748.117	690.227
Gemiddelde rente exclusief derivaten	2,10%	1,99%
Gemiddelde looptijd	23,6	24,9

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 758,9 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.
De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 17,0 jaar.

Kasstroomrisico´s leningen overheid en kredietinstellingen
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Bedragen x € 1.000	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2025	2.118	0	0
2026	2.125	0	0
2027	2.134	0	0
2028	2.142	2.400	0
2029	2.150	20.000	0

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2024 staan 3 contracten (renteswaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de renteswaps bedraagt € 14 miljoen. Op grond van ons treasurystatuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte. Eind 2024 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 5,0 miljoen (incl. opgelopen rente). De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 5,0 miljoen.

Overzicht marktwaarde lopende rente-instrumenten (incl. opgelopen rente):

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2024 €
D26	Payerswap	BNG	€ 4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(1.389.297)
D27	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(1.739.585)
D28	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(1.826.683)
Totaal swaps			**€ 14.000.000**			**(4.955.565)**

De swaps worden off-balance gepresenteerd door het toepassen van kostprijs hedge-accounting. De kritische kenmerken van de hieraan gekoppelde leningen zijn identiek, zoals deze gelden bij deze swaps.

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na deze periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. Wonen Zuid heeft per ultimo 2024 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. Indien Wonen Zuid en de bank bij het opnieuw vaststellen van de kredietopslag geen overeenstemming bereiken dient de marktwaarde van de betreffende lening te worden afgerekend. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat Wonen Zuid niet tot overeenstemming komt. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen toegestaan als onderdeel van een herstelplan om derivaten met toezicht belemmerende bepalingen te beëindigen. Aangezien hiervan bij Wonen Zuid geen sprake is, zullen nieuwe basisrenteleningen dus niet meer worden afgesloten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's
De uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie liggen verankerd in ons Treasurystatuut en ons Treasurybeleid. Deze documenten maken deel uit van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer dat laatstelijk in het kader van de Veegwet op 15 november 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties is goedgekeurd. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wonen Zuid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Liquiditeitsrisico
Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wonen Zuid zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging ook kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar. Het totaalbedrag aan beschikbare middelen bedraagt per ultimo 2024 € 24,7 miljoen (2023: € 13,7 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2024 bedroeg deze positie € 1,7 miljoen. In principe sturen wij op een positieve rekening courant. Als gevolg van onze forse uitbreidingsinvesteringen en de daarmee gepaard gaande onzekerheden in de timing van de kasstromen bestaat de kans dat er tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat omdat nieuwe financieringen te vroeg worden aangetrokken vanwege vertragingen in de uitgaven. Maar als gevolg van het forse investeringsprogramma zal een op die manier ontstaan overschot in de rekening courant weer snel gaan dalen om binnen zeer afzienbare tijd weer uit te komen op het gewenste niveau. Het risico dat ongewenste structurele liquiditeitsoverschotten ontstaan is overigens beperkt omdat de inkoop van financiering altijd wordt afgestemd met het moment waarop de feitelijke behoefte plaatsvindt. Incidenteel kan het altijd voorkomen dat tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat.

Een tweede element in de beheersing van het liquiditeitsrisico is het gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de huisbankier. De gecommitteerde kredietfaciliteit bedraagt € 10 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2024 volledig beschikbaar.

Een derde element betreft de vrije ruimte die beschikbaar is binnen de afgesloten flexleningen. De flexleningen omvatten een totaalbedrag van

€ 20 miljoen, waarvan per ultimo 2024 een bedrag van € 7 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 13 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2024 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 25 miljoen.

Kredietrisico
Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2024 staan geen vorderingen in dit verband uit.

Prijsrisico
Wonen Zuid loopt geen prijsrisico ten aanzien van effecten dan wel van embedded derivatenposities.

Valutarisico
Aangezien Wonen Zuid alleen zaken doet in Euro's loopt zij geen valutarisico.

Renterisico (kasstroomrisico's)
Wonen Zuid loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Wonen Zuid risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele rente-afspraken kan in geval van onzekere situaties het kasstroomrisico worden afgedekt door een rente-instrument. Hierbij kan de variabele rente worden geruild voor een vaste rente dan wel worden gemaximeerd op een aanvaardbaar niveau.

Renteswaps
Wonen Zuid heeft in het verleden een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. De betalings-condities van de renteswaps stemmen overeen met die van de onderliggende onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Wonen Zuid daarbij kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Wonen Zuid zal voor de aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldata e.d. met financiers afspreken als de kenmerken van de swapcontracten. In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wonen Zuid bezit per 31 december 2024 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 14 miljoen, bestaande uit 3 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG onder ISDA. De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2024 € 5 miljoen negatief.

Zoals hiervoor aangegeven past Wonen Zuid kostprijshedge-accounting toe op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Over het afgelopen verslagjaar waren de bestaande hedge-posities effectief, zodat geen waardemutaties via het resultaat hebben plaatsgevonden.

Agio op de leningruil Vestia

	31-12-2024	31-12-2023
Agio op de leningruil Vestia	6.872	7.044
Totaal	6.872	7.044

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia in 2021, waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post ‘overige organisatiekosten’ en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd (40 jaar) van de van Vestia overgenomen leningen.

Kortlopende schulden (9)

21. Schulden aan overheid

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan gemeenten	1.045	408
Totaal	1.045	408

22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar Aflossingsverplichting agio op de leningruil Vestia	2.118 173	2.110 172
Totaal	2.291	2.282

23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan leveranciers	12.769	12.729
Totaal	12.769	12.729

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting Loonheffingen Pensioenpremies	4.501 855 174	4.665 789 166
Totaal	5.530	5.620

25. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Nog af te rekenen service- en stookkosten	596	629
Totaal	596	629

26. Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen rente leningen Vooruitontvangen subsidies Vooruitontvangen huur Diversen	6.474 3.375 2.845 1.886	5.263 4.427 2.433 2.086
Totaal	14.580	14.209

Vooruitontvangen subsidies
De post vooruit ontvangen subsidies betreft de volgende incidentele subsidies, enerzijds een subsidie ad € 1,2 miljoen welke verstrekt is door het restauratiefonds ter financiering van het monumentencomplex Nuinhof te Nuth. Anderzijds betreft het een subsidie van € 2,2 miljoen voor het plangebied Rolduckerveld te Kerkrade. De Gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg en Provincie Limburg hebben deze subsidies verstrekt voor de uitvoering van de businesscase Rolduckerveld. Het subsidiebedrag van beide projecten wordt jaarlijks bijgeboekt op de passivering en valt vrij naar rato van de in desbetreffende jaren gerealiseerde aankopen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Erfpacht
Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2024 waarvan inmiddels 70 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2024 zijn er nog 10 erfpachtcontracten (2023: 12). De erfpachtduur is 10 jaar waarna de grond en het niet betaalde deel van de canon ineens kan worden voldaan. De vordering inzake erfpacht bedraagt ultimo 2024 € 0,35 miljoen.

Leaseverplichtingen
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,3 miljoen (2023: € 0,2 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Periode < 1 jaar	86	90
1 jaar > periode < 5 jaar	223	93
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	309	183

Ten aanzien van leaseverplichtingen voor bedrijfsauto's, fietsen en koffiezetapparaten is gedurende het verslagjaar een bedrag van € 0,1 miljoen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Investeringsverplichtingen
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 34,9 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investerings-verplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet

afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212.604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Verwerving Zonstraat gemeente Kerkrade.
In 2019 is de ontwikkeling van het masterplan Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade gestart, waarbij Wonen Zuid de verplichting is aangegaan om twee flats (200 woningen) aan te kopen. Deze woningen zullen na verwerving in 2031 worden gesloopt met de intentie om deze grondpositie verder te ontwikkelen. Voor de periode 2025 – 2031 is Wonen Zuid de verplichting aangegaan van € 7,5 miljoen om de aankoop en sloop te realiseren. De verplichting om eventueel nieuwbouw op deze grondpositie te realiseren is nog niet aangegaan en de definitieve planontwikkeling moet nog worden uitgewerkt.

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen
Ultimo 2024 is een fixe-lening aangetrokken voor een bedrag van € 10 miljoen met als stortingsdatum in 15 januari 2025. Deze lening heeft een rente van 2,663% en een einddatum van 15 januari 2065.

Obligo WSW
Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Zuid een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Zuid opgenomen, door het WSW geborgde leningen.

De obligoheffing wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van WSW aan te vullen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,2 miljoen). Wonen Zuid zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal ca. € 7,3 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen.

De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken op het WSW indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die enkel gebruikt kan worden bij grote (sectorale) verliezen. In 2021 heeft Wonen Zuid een obligolening aangetrokken ad ca. € 15 miljoen. In 2023 is deze gestegen naar € 18,2 miljoen. De verwachting is dat deze obligolening als gevolg van de toename van de geborgde leningen de komende 5 jaren (eind 2029) zal groeien naar ca. € 25 miljoen.

Indien WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Wonen Zuid het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Zuid verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichtingen te kunnen voldoen

door het nog niet benutte deel van de bestaande obligolening aan te spreken.

Heffing voor saneringssteun
De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de wettelijke mogelijkheid de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op te leggen. De Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2025-2029 aangegeven dat voor deze periode geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun.

Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid
Wonen Zuid heeft het risico van arbeidsongeschiktheid ondergebracht bij het UWV. Op grond van enkele arbeidsongeschiktheidsgevallen in het verleden zal het UWV in de toekomst een hogere premie in rekening brengen dan de geldende basispremie. Per balansdatum kan geen betrouwbare schatting worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de gedifferentieerde premies dat toe te rekenen is aan het schadeverleden van Wonen Zuid. Derhalve is hiervoor geen voorziening opgenomen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid
Stichting Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingenstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming (Wonen Zuid Holding BV en Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV) ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Stichting Wonen Zuid rekent met haar dochtermaatschappijen tevens groepsmaatschappijen de vennootschapsbelasting af op basis van de fiscale resultaten.

Stichting Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen geen fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

8. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024 (X € 1.000)

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

27. Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	93.842	90.915
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.571	9.789
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	851	677
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.313	912
	105.577	102.293
Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(4.361)	(3.922)
- wegens oninbaarheid	(196)	(323)
Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(185)	(276)
	(4.742)	(4.521)
Totaal huuropbrengsten	**100.835**	**97.772**

Gemeente	2024	2023
Beekdaelen	8.649	8.395
Brunssum	4.330	4.288
Heerlen	13.933	13.730
Kerkrade	12.461	12.380
Leudal	9.051	8.840
Maasgouw	3.495	3.353
Nederweert	141	137
Roermond	43.108	41.192
Sittard-Geleen	1.966	1.899
Valkenburg a/d Geul	8.442	8.079
Totaal	**105.577**	**102.293**

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,8% (2023: 2,3%).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.167	5.073
Vergoedingsderving wegens leegstand	(138)	(111)
Totaalopbrengsten servicecontracten	**5.029**	**4.962**

29. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	5.351	5.162
Totaal lasten servicecontracten	**5.351**	**5.162**

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	6.415	5.710
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	44	43
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**6.459**	**5.753**

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	19.085	17.287
Mutatieonderhoud	8.169	7.705
Reparatie-/klachtenonderhoud	7.042	6.934
Toegerekende organisatiekosten	7.969	6.972
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**42.265**	**38.898**

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen exploitatie	5.748	5.331
Verzekeringen	531	475
Verhuurderheffing	0	(3)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	593	672
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**6.872**	**6.475**

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2024	2023
33. Omzet vastgoed in ontwikkeling	0	34
34. Lasten vastgoed in ontwikkeling	(2)	(34)
35. Toegerekende organisatiekosten	(148)	(141)
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**(150)**	**(141)**

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Voor het verkochte DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2024	2023
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
36. Verkoopopbrengst	1.696	873
36. Verkoopkosten	(61)	(63)
37. Toegerekende organisatiekosten	(92)	(94)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.200)	(704)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**343**	**12**

De verkoopopbrengst betreft 8 verkochte woningen (2023: 5 woningen). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,54 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Onrendabele investeringen bestaand bezit	(3.498)	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(10.592)	(12.621)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	9.997	527
Mutatie voorziening afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(25.658)	(17.814)
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(13.549)	(3.577)
Toegerekende organisatiekosten	(1.511)	(1.339
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**(44.811)**	**(34.825)**

40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	6.384	(8.300)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	15.405	(87.860)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**21.789**	**(96.160)**

Netto resultaat overige activiteiten (14)

41. Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Overige opbrengsten	1.084	769
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.084	769

42. Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(11)	(21)
Totaal kosten overige activiteiten	**(11)**	**(21)**

43. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Overige organisatiekosten	917	1.560
Toegerekende organisatiekosten	4.421	4.027
Totaal overige organisatiekosten	**5.338**	**5.587**

44. Leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	2.524	2.302
Totaal leefbaarheid	**2.524**	**2.302**

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2024	2023
45. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(275)	(2.619)
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
- Rentebaten op vorderingen groepsmaatschappijen	240	225
- Overige rentebaten	1.007	837
	1.247	1.062
47. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	15.017)	((13.231)
- Borgstellingsvergoeding	(178)	(220)
- Overige rentelasten	(53)	(56)
	(15.248)	(13.507)
Totaal financiële baten en lasten	**(14.276)**	**(15.064)**

In de post "waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten" is de afwaardering van vorderingen van Stichting Wonen Zuid op 100% dochters verwerkt. De inbaarheid van deze vorderingen is sterk afhankelijk van de resultaten in deelneming(en). Vanaf 2021 hebben de afwaarderingen plaatsgevonden op vorderingen van Wonen Zuid Holding BV en Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV. Op basis van de in 2024 meest recente en beschikbare verwachte resultaten gebiedsontwikkeling in deze minderheidsdeelnemingen is per openstaande vordering een inschatting gemaakt van de inbaarheid. Derhalve is in 2024 een extra afwaardering ad € 0,3 miljoen verwerkt.

48. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	(2.395)	(5.901)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	786	2.769
Mutatie latente belastingen	575	627
Totaal belastingen	**(1.034)**	**(2.505)**

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024	2023
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	1.023	(106.875)
Resultaat deelneming binnen fiscale eenheid	(2.586)	(222)
	(1.562)	(107.097)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21.789)	96.161
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	42.519	33.435
Personele voorzieningen	50	24
Verkoopresultaat onroerende zaken	86	206
Onderhoudslasten	(18.514)	(4.874)
Agio leningen en derivaten	(63)	(81)
Renteaftrekbeperkingen	11.189	6.440
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	(4.101)	(3.677)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2.956	2.619
Afboeking herinvesteringsreserve	(483)	(269)
Investeringsaftrek	(0)	(4)
Liquidatieverlies Herontwikkeling Haelen-Horn B.V.	(1.001)	0
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	48	41
Totale permanente en tijdelijke verschillen	10.898	130.022
Belastbaar bedrag	9.335	22.925
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	9.335	22.925
Verschuldigde winstbelasting	2.395	5.901

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%), het tarief is wettelijk bepaald. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat vóór belasting) bedraagt 101,1% (2023: 2,34%). De hogere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen. De hoge effectieve belastingdruk wordt ook voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie tendeert naar nihil en verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2024	2023
Wonen Zuid Holding BV	(2.286)	(220)
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	**(2.286)**	**(220)**

Indirecte kosten

De indirecte kosten zijn ten behoeve van het functionele model van de winst- en verliesrekening aan de diverse activiteiten toegerekend. In paragraaf 6.3.1 wordt toegelicht hoe de indirecte kosten worden doorbelast.

Lonen en salarissen

	2024	2023
Salarissen	12.528	10.929
Sociale lasten	1.997	1.706
Pensioenen	1.418	1.372
Overige personeelskosten	1.910	2.103
Totaal personeelslasten	**17.853**	**16.110**

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2024 had Wonen Zuid gemiddeld 171,23 werknemers in dienst (2023: 161,86). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2024	2023
Afschrijving huisvesting	224	256
Afschrijving inventaris	16	13
Afschrijving automatisering	241	283
Afschrijving vervoersmiddelen	110	153
Totaal afschrijving materiële vaste activa	**591**	**713**

Overige indirecte bedrijfslasten

	2024	2023
Huisvestingskosten	540	638
Automatiseringskosten	4.214	3.248
Advieskosten	489	602
Kantoorkosten	262	197
Autokosten	230	180
Algemene bedrijfskosten	363	334
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	**6.098**	**5.199**

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria inclusief BTW ten laste van het resultaat gebracht.

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	229	219
Andere controlewerkzaamheden	19	19
Nagekomen last voorgaand jaar	0	0
Fiscale advisering	0	0
Vrijval voorgaand boekjaar	(3)	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	**245**	**238**

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wonen Zuid zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De honoraria voor andere controlewerkzaamheden betreffen de controle inzake de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2024 en het resultaat over 2024.

9. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

9.1 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2024 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024 x € 1.000		31-12-2023 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.771.281		1.682.425	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.726		23.992	
		1.784.007		1.706.417
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.700		5.162	
		7.700		5.162
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	170.559		164.032	
Latente belastingvorderingen	6.095		5.436	
Leningen u/g	36.000		39.000	
		212.654		208.468
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	1.280		895	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.368		4.625	
Overige vorderingen	119		26	
Overlopende activa	853		1.641	
		3.620		7.187
Liquide middelen		1.729		606
TOTAAL ACTIVA		**2.009.710**		**1.927.840**

PASSIVA	31-12-2024 x € 1.000		31-12-2023 x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	823.333		800.893	
Overige reserve	352.127		376.865	
		1.175.460		1.177.758
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	45.913		20.255	
Overige voorzieningen	510		361	
		46.423		20.616
Langlopende schulden				
Schulden aan banken		752.870		695.161
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	1.045		408	
Aflossingsverplichting	2.291		2.282	
Schulden aan leveranciers	11.869		12.057	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.994		5.073	
Overige schulden	560		540	
Overlopende passiva	14.198		13.945	
		34.957		34.305
TOTAAL PASSIVA		**2.009.710**		**1.927.840**

9.2 WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	90.318	87.383
Opbrengsten servicecontracten	4.682	4.672
Lasten servicecontracten	(5.132)	(4.975)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5.831)	(5.190)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(38.365)	(35.287)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(6.126)	(5.763)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**39.546**	**40.840**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	951	1.151
Toegerekende organisatiekosten	(83)	(85)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(777)	(1.006)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**91**	**60**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(44.384)	(34.694)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.404	(87.860)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**(28.980)**	**(122.554)**
Opbrengst overige activiteiten	1.018	693
Kosten overige activiteiten	(10)	(20)
Netto resultaat overige activiteiten	**1.008**	**673**
Overige organisatiekosten	(4.845)	(5.136)
Leefbaarheid	(2.276)	(2.087)
Bedrijfsresultaat	**4.544**	**(88.204)**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.559	2.503
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.248)	(13.507)
Saldo financiële baten en lasten	**(12.689)**	**(11.004)**
Resultaat voor belastingen	**(8.145)**	**(99.208)**
Belastingen	(680)	(2.130)
Resultaat niet DAEB	6.528	(8.262)
Jaarresultaat	**(2.297)**	**(109.600)**

9.3 KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2024

(directe methode)	2024		2023	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	90.596		87.566	
Vergoedingen	5.480		5.447	
Overige bedrijfsontvangsten	1.125		801	
Ontvangen interest	1.560		1.680	
Saldo ingaande kasstromen		*98.761*		*95.494*
Erfpacht	(35)		0	
Betaling aan werknemers	(14.618)		(13.097)	
Onderhoudsuitgaven	(32.034)		(28.978)	
Overige bedrijfsuitgaven	(18.407)		(17.474)	
Betaalde interest	(14.087)		(13.225)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(269)		(975)	
Verhuurderheffing	0		3	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(224)		(19)	
Vennootschapsbelasting	1.809		(2.707)	
Saldo uitgaande kasstromen		*(77.865)*		*(76.647)*
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		**20.896**		**18.847**
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.156		822	
(Des)investeringsontvangsten overige	32		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		*1.188*		*822*
Nieuwbouw huur	(36.117)		(41.416)	
Verbeteruitgaven	(35.681)		(19.435)	
Aankoop	(4.174)		(1.958)	
Nieuwbouw koop	0		0	
Sloopuitgaven	(3.101)		(2.013)	
Investeringen overig	(2.777)		(273)	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		*(81.850)*		*(65.095)*
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		*(80.662)*		*(64.273)*
Ontvangsten overige	3.000		3.000	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		3.000		3.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**(77.662)**		**(61.273)**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	70.000		64.500	
Tussentelling inkomende kasstromen		*70.000*		*64.500*
Aflossing geborgde leningen	(1.742)		(36.735)	
Aflossing niet geborgde leningen	(369)		(367)	
Tussentelling uitgaande kasstromen		*(2.111)*		*(37.102)*
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**67.889**		**27.398**
Toename (afname) van geldmiddelen		**11.123**		**(15.028)**
Wijziging kortgeld		(10.000)		(11.000)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	606		4.634	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.729		606	
Mutatie van geldmiddelen		**1.123**		**(4.028)**

9.4 BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2024 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024		31-12-2023	
	x € 1.000		x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	209.909		203.266	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	376		376	
		210.285		203.642
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16		17	
		16		17
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	2.100		2.375	
Latente belastingvorderingen	482		566	
Leningen u/g	0		0	
		2.582		2.941
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Debiteuren	100		21	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7		337	
Overlopende activa	31		92	
		138		449
Liquide middelen		11		67
TOTAAL ACTIVA		**213.254**		**207.140**

PASSIVA	31-12-2024 x € 1.000		31-12-2023 x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	89.207		83.904	
Overige reserve	81.352		80.128	
		170.559		164.032
Voorzieningen				
Voorziening deelnemingen	4.786		2.500	
Overige voorzieningen	55		38	
		4.841		2.538
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen		36.000		39.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	900		670	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	536		547	
Overige schulden	36		89	
Overlopende passiva	382		264	
		1.854		1.570
TOTAAL PASSIVA		**213.254**		**207.140**

9.5 WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	10.517	10.389
Opbrengsten servicecontracten	347	290
Lasten servicecontracten	(219)	(187)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(628)	(563)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.900)	(3.612)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(746)	(712)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**5.371**	**5.605**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	34
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(2)	(34)
Toegerekende organisatiekosten	(148)	(141)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**(150)**	**(141)**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.350	1.809
Toegerekende organisatiekosten	(9)	(9)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1089)	(1.583)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**252**	**217**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(428)	(397)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.386	(8.301)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**5.958**	**(8.698)**
Opbrengst overige activiteiten	66	76
Kosten overige activiteiten	(1)	0
Netto resultaat overige activiteiten	**65**	**76**
Overige organisatiekosten	(493)	(451)
Leefbaarheid	(249)	(215)
Bedrijfsresultaat	**10.754**	**(3.607)**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(275)	(2.619)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	248	239
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.560)	(1.680)
Saldo financiële baten en lasten	**(1.587)**	**(4.060)**
Resultaat voor belastingen	**9.167**	**(7.667)**
Belastingen	(353)	(375)
Resultaat niet DAEB	(2.286)	(220)
Jaarresultaat	**6.528**	**(8.262)**

9.6 KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB 2024

(directe methode)	2024		2023	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	10.557		10.382	
Vergoedingen	255		255	
Overige bedrijfsontvangsten	78		61	
Ontvangen interest	195		233	
Saldo ingaande kasstromen		*11.085*		*10.931*
Betaling aan werknemers	(1.560)		(1.412)	
Onderhoudsuitgaven	(3.530)		(2.805)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.757)		(1.504)	
Rente uitgaven	(1.560)		(1.680)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(7)		(6)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(25)		(11)	
Vennootschapsbelasting	193		(294)	
Saldo uitgaande kasstromen		*(8.246)*		*(7.712)*
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		**2.839**		**3.219**
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.282		1.742	
Verkoopontvangsten grond	71		98	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		*1.353*		*1.840*
Nieuwbouw huur	0		0	
Verbeteruitgaven	(977)		(929)	
Aankoop	(227)		(1.080)	
Nieuwbouw koop	(44)		(20)	
Sloopuitgaven	0		0	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		*(1.248)*		*(2.029)*
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		*105*		*(189)*
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**105**		**(189)**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	0		0	
Tussentelling inkomende kasstromen		*0*		*0*
Aflossing niet geborgde leningen	(3.000)		(3.000)	
Tussentelling uitgaande kasstromen		(3.000)		(3.000)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**(3.000)**		**(3.000)**
Toename (afname) van geldmiddelen		**(56)**		**3**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	67		30	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11		67	
Mutatie van geldmiddelen		**(56)**		**30**

10. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (WNT)

WNT-verantwoording 2024 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000 met het corresponderende bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degene die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Bezoldiging 2024:

Gegevens 2024 **Bedragen x € 1**	**De heer ing.** **R.L.J.Testroote**
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2023: Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE) Dienstbetrekking?	**Bestuurder** 01-01-2024 t/m 31-12-2024 1 Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding Beloning betaalbaar op termijn **Subtotaal** Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag **Totale bezoldiging**	180.229 22.712 **202.941** 218.000 N.v.t **202.941**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023 Bedragen x € 1	De heer ing. R.L.J.Testroote
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2023: Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE) Dienstbetrekking?	**Bestuurder** 01-01-2023 t/m 31-12-2023 1 Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding Beloning betaalbaar op termijn **Subtotaal** Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag **Totale bezoldiging**	163.829 21.189 **185.018** 209.000 N.v.t **185.018**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Toezichthoudende functionarissen

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. G.G.H.M (Gabrielle) Haanen MBA	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2024:	**Voorzitter** 01/01 - 30/06	**Voorzitter** 01/07 - 31/12	**Lid** 01/01 - 15/09
Bezoldiging			
Totale bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag **Bezoldiging**	13.080 16.261 N.v.t **13.080**	13.080 16.439 N.v.t **13.080**	12.353 15.427 N.v.t **12.353**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	**Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers**	**Mevrouw drs. G.G.H.M (Gabrielle) Haanen MBA**	**De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc**
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2023:	**Voorzitter** 01/01 - 31/12	**N.v.t.** N.v.t.	**Lid** 01/01 - 1/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	25.080	N.v.t.	16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	31.350	N.v.t.	20.900

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2024:	**Lid** 01/01 - 31/12	**Lid** 01/01 - 31/12	**Lid** 01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag **Bezoldiging**	17.440 21.800 N.v.t. **17.440**	17.440 21.800 N.v.t. **17.440**	17.440 21.800 N.v.t. **17.440**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	**Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA**	**De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen**	**De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC**
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2023:	**Lid** 01/01 - 31/12	**Lid** 01/01 - 31/12	**Lid** 15/03 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	16.720	16.720	13.237
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	16.720

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	De heer E.R. (Erwin) Dreuning MBA	Mevrouw mr.drs. S.M/ (Sigrid) Helbig
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2024:	**Lid** 01/07 - 31/12	N.v.t. N.v.t.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag **Bezoldiging**	8.720 10.960 N.v.t. **8.720**	 N.v.t. N.v.t. **N.v.t.**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	**De heer E.R. (Erwin) Dreuning MBA**	**Mevrouw mr.drs. S.M/ (Sigrid) Helbig**
Functiegegevens: Aanvang en einde functievervulling in 2023:	N.v.t. N.v.t.	**Lid** 01/01 - 15/03
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	N.v.t.	3.483
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	4.237

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking
In 2024 zijn geen uitkeringen betaald wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

11. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

ing. R.L.J. Testroote

Roermond, 16 mei 2025

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen op 16 mei 2025.

w.g.
drs. G.G.H.M. Haanen MBA

w.g.
E.C.A. Voeten MSc MBA

w.g.
ir. P.P.M. Nouwen

w.g.
drs. R. Touwslager EMFC RC

w.g.
E.R. Dreuning MBA

12. OVERIGE GEGEVENS

12.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is bepaald dat de jaarrekening wordt vastgesteld door het bestuur waarna goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist.

12.2 Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond

088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Maandag — vrijdag
8:30 — 17:00u
KvK 13011993

WONEN ZUID

088 - 66 53 653
wonen-zuid.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Stichting Wonen Zuid

Verklaring over de jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid (‘de toegelaten instelling’) een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (‘WNT’).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven, T: 088 792 00 40, www.pwc.nl

‘PwC’ is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuid zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Wonen Zuid is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de provincie Limburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de directeur-bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf '4.7 oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Stichting Wonen Zuid de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de directeur-bestuurder worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de waardering van het vastgoed in ontwikkkeling en de voorziening onrendabele top, de marktwaarde van de leningen, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woongelegenheden en de vastgoed gerelateerde inkopen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Wonen Zuid. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering en waardering van financiële instrumenten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
• Materialiteit: €20.000.000. • Specifieke materialiteit: €2.100.000.
Reikwijdte van de controle
• We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
Kernpunten
• Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. • Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€20.000.000
Specifieke materialiteit	€2.100.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Wonen Zuid. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.

De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.000.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €105.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Wonen Zuid maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Wonen Zuid maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerend accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wonen Zuid en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'frauderisico's' van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management (waaronder de concerncontroller) en de de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat de directeur-bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt De directeur-bestuurder bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de directeur-bestuurder, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen;	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de directeur-bestuurder, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directeur-bestuurder bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de directeur-bestuurder.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.	
Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling Stichting Wonen Zuid kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de directeur-bestuurder en medewerkers direct betrokken bij de inkopen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.
Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage huurprijs, specifiek ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg gerelateerd vastgoed.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen. Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuuropbrengsten van niet-woningen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verhuurtransacties niet zijnde woningen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van de betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verhuurtransacties.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico van onvolledigheid in de verkoopopbrengsten uit vastgoed aan anderen dan woningcorporaties of individuele particulieren door het aangaan van niet-zakelijke verkooptransacties Een beslissingsbevoegde in het verkooptraject kan worden omgekocht door een toekomstig eigenaar waarbij de verkoop tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. Een uitwerking hiervan is de ABC-transactie waarbij vastgoed tegen een niet-zakelijke lage prijs wordt verkocht aan een tussenpartij en direct tegen een zakelijke prijs wordt doorverkocht. Ook kan een beslissingsbevoegde in het verkooptraject verkopen gunnen aan een bedrijf waar hij (indirect) persoonlijk belang in heeft, en waar onder zakelijke omstandigheden een andere keuze zou zijn gemaakt (belangenverstrengeling). De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage verkoopprijs, specifiek voor verkocht vastgoed met uitzondering van verkopen aan andere woningcorporaties of individuele particulieren.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van de verkoop van vastgoed. Ten aanzien van het risico op onvolledigheid in de opbrengsten van verkopen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verkooptransacties aan anderen dan corporaties of individuele particulieren tot stand zijn gekomen. Voor zover materieel hebben wij deze transacties door middel van een deelwaarneming getoetst op zakelijkheid, onder andere door kadastrale recherche op doorverkopen, betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, beoordelen van nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en het beoordelen van eventuele taxaties. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden en de directeur-bestuurder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.

- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de directeur-bestuurder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directeur-bestuurder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de directeur-bestuurder over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde ***Paragraaf 5.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (pagina 134-140) en 7. Vastgoedbeleggingen (pagina 158-161)*** Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2024 €1.981.190.000. Voor deze waardering past Stichting Wonen Zuid de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de directeur-bestuurder en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directeur-bestuurder aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de directeur-bestuurder aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de directeur-bestuurder ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de directeur-bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de directeur-bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Wonen Zuid met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de directeur-bestuurder ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ***Paragraaf 5.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie – grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde (pagina 140-142) en paragraaf 7. Vastgoedbeleggingen – Beleidswaarde (pagina 161)*** Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Wonen Zuid bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.	Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Wonen Zuid en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2024 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder in de controle betrokken. Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de directeur-bestuurder. Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten. Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35, 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn vanaf het boekjaar 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Wonen Zuid door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 7 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 16 mei 2025
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. E.M.A. van Heugten RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 van Stichting Wonen Zuid

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.